

Bad Grund

Spannendes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in sehr ruhiger Lage von Bad Grund

CODE DU BIEN: 24323078



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225,32 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 556 m²

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323078
Surface habitable	ca. 225,32 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Salles de bains	4
Année de construction	1800

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 15 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



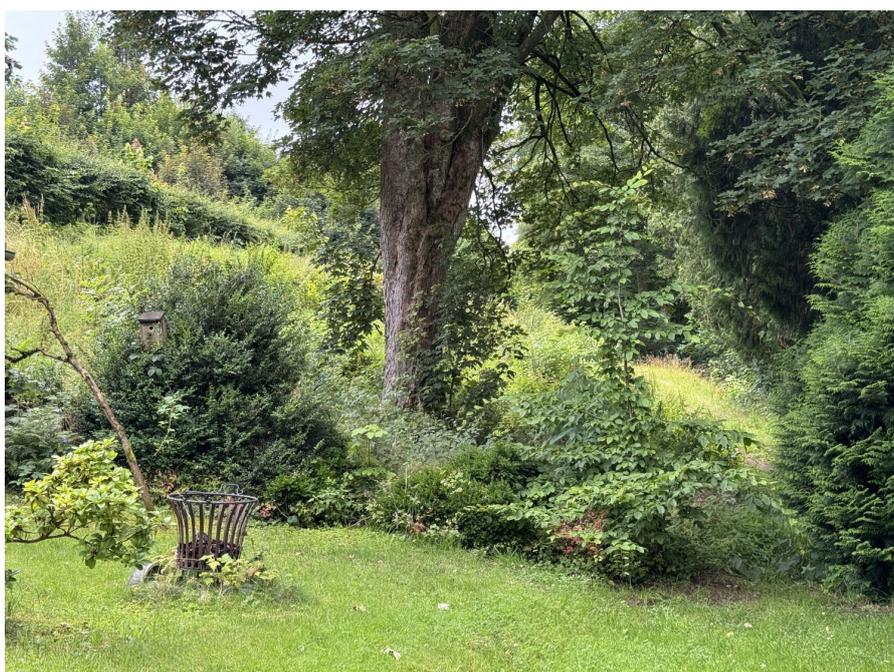
CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



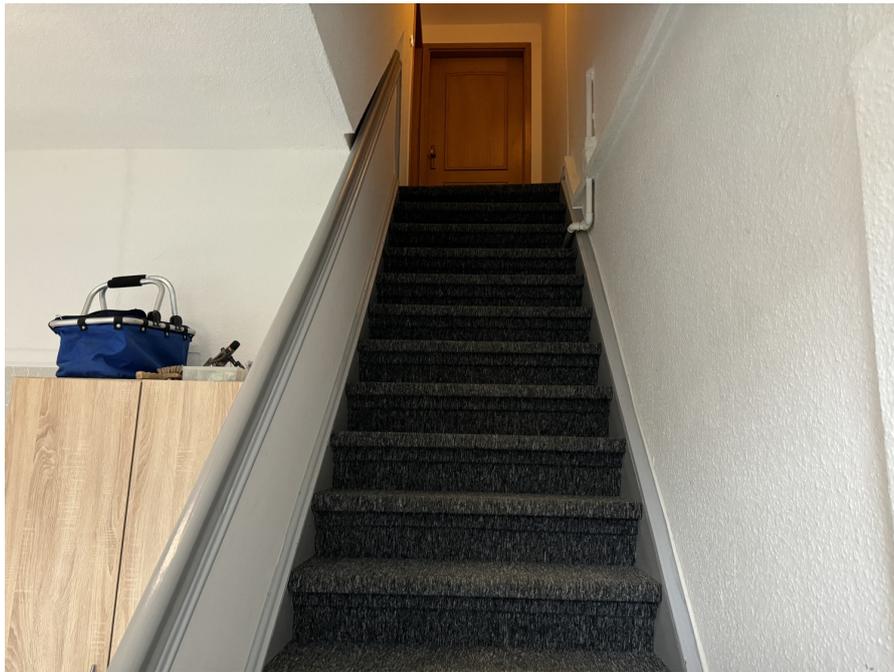
CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/harz

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Une première impression

In hervorragender Lage im Ortskern von Bad Grund und mit einem fantastischen Blick in die Wälder liegt dieses gepflegte und unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus, welches um 1800 erbaut worden ist. Das Objekt verfügt über ca. 225 m² Wohnfläche, die sich aufteilen auf drei Wohnungen. Des Weiteren gibt es ein separates Grundstück mit einem Hinterhaus und einer sonnigen Rasenfläche, die von den Mietern als Garten genutzt wird. Die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang sowie eine Terrasse. In den letzten Jahren wurden diverse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden überwiegend die Fenster erneuert (2-flügelige Holzfenster 3-fach verglast), in der Wohnung OG rechts wurde 2022 eine neue Küche inkl. Elektrogeräte eingebaut, die Bäder in den beiden Wohnungen im OG sind ebenfalls saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde in 2010 vollkommen renoviert /saniert und eine Terrasse angebaut. Die Gasthermen stammen aus dem Jahr 2010. Insgesamt befinden sich alle drei Wohnungen in einem guten Zustand. Die IST-Miete der zwei vermieteten Wohnungen beträgt 800,00 Euro / Monat, somit 9.600,00 Euro p.a. Die SOLL-Miete bei einer Komplettvermietung kann durchaus 15.600,00 Euro p.a. betragen (500,00 Euro /Monat für die zur Zeit leerstehende Wohnung im Erdgeschoss). Ein Energieausweis muss nicht vorgelegt werden, da das Objekt unter Denkmalschutz steht. Durch die hervorragende Lage der Immobilie, die Gartennutzung und die gute Infrastruktur im Ort erwerben Sie hier eine interessante und wertbeständige Immobilie in einem schönen Umfeld. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Détails des commodités

- Denkmalschutzobjekt
- Gas-Etagenheizungen
- 3 Wohnungen
- Laminatfußböden in den Wohnungen
- Einbauküchen in den Wohnungen
- renovierte Bäder in den zwei Wohnungen im Obergeschoss
- 2-flügelige Holzfenster 3-fach verglast)
- separates Grundstück mit Hinterhaus
- und vieles mehr

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Tout sur l'emplacement

Bad Grund liegt im Naturpark Harz zwischen Seesen, Clausthal-Zellerfeld und Osterode am Harz. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Seesen, Osterode, Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchehof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich. Bad Grund verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Kindergarten, Restaurants, Café, Supermarkt und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist zu finden. Selbstverständlich kommt auch die Natur nicht zu kurz. Wunderschöne und ausgedehnte Wanderwege laden zum Spazieren, Wandern oder Radfahren ein. - Ein Highlight ist das Arboretum - auch genannt Weltwald Bad Grund, der weit über die Bad Grundner Grenzen hinaus bekannt ist. Auch an die Kleinen ist natürlich gedacht - verschiedene Kinderspielplätze und im Winter natürlich Ski- und Rodeln garantieren für Spaß. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Ort zum Kurort und erhielt 1906 die offizielle Bezeichnung Bad. Bad Grund ist ein Ort mit vielen Facetten und Möglichkeiten zum Wohnen und Leben - kommen Sie und leben Sie.

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24323078 - 37539 Bad Grund

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com