

Bad Harzburg

# Zentrale Erdgeschosswohnung (65 m<sup>2</sup>) mit Balkon und Stellplatz für Kapitalanleger in Bad Harzburg

????????? ??????????: 24323102



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 89.000 EUR • ??????????: ca. 65 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323102	????? ???????	89.000 EUR
????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2.550,- € (inkl. MwSt.)
?????????	2	?????????	???????
???????????? ???	1	????????????	???????
????????????	1	????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1976	??????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	127.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1976



???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ?????????





???????? ?????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ????????





???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/harz)

??????? ???????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

??? ?????? ???????????

**\*\*Zentrumsnahe Erdgeschosswohnung in idealer Lage – ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\*** Diese gepflegte Erdgeschosswohnung, Baujahr 1976, bietet rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und präsentiert sich als interessantes Angebot für Kapitalanleger. Die zentrale Lage, nur 250 Meter vom Stadtzentrum entfernt, spricht sowohl Mieter als auch potenzielle Käufer an.

**\*\*Wohnungsausstattung und Raumaufteilung:\*\*** Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen kleinen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. Das großzügige Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet, verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet genug Platz für eine kleine Sitzgelegenheit. Das Schlafzimmer ist über den Flur erreichbar und ausreichend dimensioniert, um ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bequem unterzubringen. Die Küche ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet, die alle notwendigen Elektrogeräte integriert hat und somit optimal vorbereitet ist. Das Badezimmer ist klassisch mit einer Badewanne sowie einem WC ausgestattet und ermöglicht somit sowohl entspannende Bäder als auch praktische Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls vorhanden und bietet Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

**\*\*Heizungsart und Betriebskosten:\*\*** Die Wohnung wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet und den Wohnkomfort steigert. Die jährliche Kaltmiete wird sich dann auf ca. 6.000 € belaufen, was diese Immobilie zu einer attraktiven Investition macht. Das monatliche Hausgeld beträgt 441 €, wovon 174 € nicht umlagefähig sind. **\*\*Weitere Details:\*\*** - Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup> - Anzahl der Zimmer: 2 - Schlafzimmer: 1 - Badezimmer: 1 (mit Wanne und WC) - Balkon/Terrasse: 1 (Zugang vom Wohnzimmer) - Stellplatz: vorhanden - Kellerraum: vorhanden - Heizungsart: Zentralheizung - Baujahr: 1976 - Jährliche Kaltmiete: ca. 6.000 € - Hausgeld: 441 € monatlich (davon 174 € nicht umlagefähig) Die aktuelle Eigentümerin beabsichtigt, als Mieterin in der Wohnung zu verbleiben, was für interessierte Investoren eine reibungslose Übernahme und eine sofortige Mietrendite bedeutet. Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre zentrumsnahe Lage, die effiziente Raumaufteilung und die praktischen Ausstattungsdetails. Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine lohnenswerte Investitionsmöglichkeit mit einer zuverlässigen und bestehenden Mietstruktur. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Die Wohnung ist ideal für Interessenten, die eine nachhaltige und unkomplizierte Investition in einer zentralen Lage suchen. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller "von Poll Finance" gern unterstützen.

??????? ???????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

??? ??? ??? ????????????

Bad Harzburg ist eine charmante Kurstadt im Harz, die sich durch ihre malerische Lage am Fuße des Brockens auszeichnet. Die Stadt liegt in Niedersachsen und ist umgeben von einer beeindruckenden Naturlandschaft, die sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht. Lage: Bad Harzburg befindet sich etwa 20 Kilometer nordwestlich von Goslar und ist leicht erreichbar. Die Stadt ist von Wäldern und Hügeln umgeben, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. Die Nähe zum Nationalpark Harz bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung von Bad Harzburg ist gut. Die Stadt ist über die Bundesstraße B4 erreichbar, die eine Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnen bietet. Zudem gibt es einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen nach Goslar und weiterführenden Städten ermöglicht. Für Autofahrer stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Freizeit: Bad Harzburg bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Thermalquellen und Wellnessangebote, die eine entspannende Auszeit garantieren. Zudem gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die wunderschöne Natur führen. Im Winter können Besucher die nahegelegenen Skigebiete nutzen. Auch kulturelle Veranstaltungen und Feste tragen zur lebendigen Atmosphäre der Stadt bei. Einkaufsmöglichkeiten: In Bad Harzburg finden Sie eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt bietet eine Mischung aus kleinen Boutiquen, Fachgeschäften und Supermärkten. Hier können Sie sowohl regionale Produkte als auch internationale Marken erwerben. Zudem gibt es zahlreiche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Insgesamt ist Bad Harzburg ein attraktiver Standort, der sowohl für Bewohner als auch für Besucher viel zu bieten hat. Wenn Sie weitere Informationen benötigen oder spezifische Aspekte vertiefen möchten, lassen Sie es mich gerne wissen!



??????? ???????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24323102 - 38667 Bad Harzburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)