

Bad Grund (Harz)

# Solides und interessantes Mehrfamilienhaus mit Traditions-Speisegaststätte

Número da propriedade: 24323080



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

PREÇO DE COMPRA: 230.000 EUR • ÁREA: ca. 203 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 257 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Numa vista geral

Número da propriedade	24323080	Preço de compra	230.000 EUR
Área	ca. 203 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7.5	Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Varanda
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	229.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.08.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel



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



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



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel





Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel





Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel





Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel





Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Uma primeira impressão

Im Ortskern der beschaulichen Bergstadt Bad Grund befindet sich dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohneinheiten und einer Traditions-Speisegaststätte. Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die Immobilie und auch die Wohneinheiten präsentieren sich in einem gepflegten Eindruck. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung, der Brenner stammt aus dem Jahr 2019. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Des Weiteren gibt es für die Mieter auf dem Dachboden einen Waschmaschinen- und Trockenraum. Die vermietbare Gesamtfläche inkl. der Speise-Gaststätte beträgt ca. 334 m<sup>2</sup> und die Grundstücksgröße 257 m<sup>2</sup>. Die IST-Miete beträgt 1.970,00 Euro /Monat, somit 23.640,00 Euro p.a. Gerne geben wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen und Fotos zu der Speise-Gaststätte. Durch die zentrale Lage, die angenehme Mieterstruktur aber auch die gute Infrastruktur im Ort erwerben Sie hier eine solide und interessante Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Detalhes do equipamento

- Gas-Zentralheizung (Brenner aus 2019)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer in den Wohnungen
- 3 Wohneinheiten
- Speise-Gaststätte mit Aussenbereich
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Waschküche und Trockenraum auf dem Dachboden
- Laminat in den Wohnungen 1- OG links und DG
- Parkett in der Wohnung 1. OG recht
- geflieste Bäder mit Dusche (teilweise innenliegend)
- und vieles mehr

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número da propriedade: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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