Bad Grund

Interessantes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einem Pavillon in gut erreichbarer Lage

Objektnummer: 26323018



KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 460 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 827 m²

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Auf einen Blick

Objektnummer	26323018
Wohnfläche	ca. 460 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	22
Badezimmer	6
Baujahr	1931
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	209.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	163.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Die Immobilie





Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Die Immobilie





Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Die Immobilie





Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Die Immobilie





Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Die Immobilie





Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein charmantes und mit viel Individualität erbautes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Bad Grund. Das in den 30er Jahren gebaute Haus verfügt über sechs Wohneinheiten und einem separaten Pavillon. Die Wohnungen sind allesamt lichtdurchflutet und vermitteln mit einem optimalen Grundriss, hohen Decken und überwiegend Original-Dielen, die allerdings mit Laminat überzogen sind, ein einzigartiges Wohnambiente. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 460 m², hinzu kommt der Pavillon mit ca. 44 m² Nutzfläche.

Vier Wohnungen sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wird zur Zeit vollständig renoviert. Die Wohnung im 1. OG links wurde bis dato vom Eigentümer genutzt und wird zur Zeit malermäßig überarbeitet. Der Eigentümer strebt eine zeitnahe Vermietung der beiden leerstehenden Wohnungen an.

Beheizt werden die Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen, wobei jede Wohnung eine eigene Therme hat. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Gasthermen sind in den letzten Jahren erneuert worden. Weiterhin verfügen alle Wohnungen über eine Einbauküche inkl. Elektrogeräten, die den Mietern zur Nutzung überlassen ist.
Einige der Wohnungen sind ebenfalls in den letzten Jahren partiell renoviert worden inkl. neuer Bäder.

Der Pavillon ist ebenfalls vermietet. Die beiden Garagen auf dem Grundstück sind nicht vermietet und werden zur Zeit von dem Eigentümer genutzt.

Das Dach ist ca. im Jahr 2006 neu eingedeckt, die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus den 80er Jahren und die Stromleitungen sind teilweise 3-adrig, allerdings sollte FI nachgerüstet werden.

Zur Zeit beträgt die IST-Miete 1.490,00 Euro / Monat, somit 17.880,00 Euro p.a.
Die SOLL-Miete kann bei Vollvermietung 2.590,00 Euro / Monat betragen, somit 31.080,00 Euro p.a.

Das Grundstück ist pflegeleicht und bietet die Möglichkeit für die Mieter gemütliche Relax-Ecken zu schaffen.

Durch die hervorragende Lage des Hauses mit sehr guten Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und einer guten Mieterstruktur erwerben Sie hier eine seriöse und wertbeständige Immobilie.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir keine Fotos der Mietwohnungen veröffentlichen

um die Privatsphäre der Mieter zu schützen. Selbstverständlich sind jedoch Besichtigungen nach vorheriger Anmeldung möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Ausstattung und Details

-kein Denkmalschutz
-6 Wohnungen inkl. Einbauküche in allen Wohnungen
-Pavillon
-2 Garagen
-Gasetagenheizungen
-Durchlauferhitzer für Warmwasser
-historisches Treppenhaus
-2-fach verglaste Kunststofffenster aus den 80er Jahren
-Dach wurde ca. 2006 neu eingedeckt
-hohe Decken
-lichtdurchflutete Räume
-Waschmaschinenkeller
-teilweise sehr gut erhaltene Dielenfussböden
-und vieles mehr

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Alles zum Standort

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 - seien auch Sie ein Teil davon.

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323018 - 37539 Bad Grund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com