Braunlage

Grundsaniertes, historisches Einfamilienhaus im Zentrum von Braunlage

Objektnummer: 26323035



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 890 m²

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

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

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Auf einen Blick

Objektnummer	26323035
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1700
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Die Immobilie



Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Fachwerkhaus zählt zu den ältesten erhaltenen Gebäuden in Braunlage und vereint auf einzigartige Weise historische Substanz mit hochwertiger, aufwendiger Sanierung.

Das Ursprungsbaujahr wird auf ca. 1700 geschätzt. Bereits im Jahr 1753 wurde das Gebäude im Brandkassen-Register unter dem damaligen Eigentümer Johann Friedrich Banse geführt – ein eindrucksvolles Zeugnis der Geschichte dieses Hauses.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurde die Immobilie mit außergewöhnlichem Engagement, hohem handwerklichem Anspruch und großer Liebe zum Detail umfassend und grundlegend kernsaniert. Der Sanierungsaufwand sowie die verwendeten Materialien gehen dabei deutlich über eine übliche Standardmodernisierung hinaus. Es wurden z.B. historische Zementfliesen für die Böden besorgt und eingebaut.

Ein besonderes Merkmal ist der vollständig sanierte Keller, der direkt in das Felsgestein geschlagen wurde und somit einen einzigartigen Charakter besitzt. Das Haus erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss und bietet insgesamt ca. 130 m² reine Wohnfläche, sowie ca. 37 m² Grundfläche im ausgebautem Dachgeschoss.
Die Sanierung umfasste unter anderem eine vollständige Erneuerung der Elektrik sowie der Wasser- und Abwasserleitungen in den Hauptgeschossen. Zudem wurde eine moderne Gastherme installiert und der Kaminofen im Wohnbereich erneuert.

Ein erheblicher Aufwand wurde in den Neuaufbau der Fußböden im Erdgeschoss investiert: Diese wurden bis auf den Fels zurückgebaut, Drainagesysteme innen und außen installiert sowie neue Bodenaufbauten mit Dämmung und Feuchtigkeitssperren geschaffen. Als Abschluss wurden hochwertige, historische handgebeilte Dielen verlegt.

Die Innenräume überzeugen durch eine außergewöhnliche Materialqualität: historische Zementfliesen in Küche und Bädern, Vollholzdielen im Obergeschoss sowie Vollholzparkett im Dachgeschoss. Ergänzt wird dies durch freigelegte und aufwendig restaurierte Deckenbalken sowie handverputzte Oberflächen.

Die Fenster sind überwiegend dreifachverglast und das gesamte Haus weist eine gute Dämmung auf.

Das großzügige Grundstück mit ca. 890 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem neu errichteten Gartenhaus und einem Schuppenanbau (beides 2022) wurde auch der Außenbereich mit viel Liebe gestaltet – inklusive gepflasterter Flächen

aus Granit sowie einer geschützten Sitzecke.

Ein weiteres Highlight ist die im Obergeschoss befindliche Sauna, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, sodass kein Energieausweis erforderlich ist.

Dieses Objekt richtet sich an Liebhaber historischer Immobilien, die Wert auf Qualität, Authentizität und ein besonderes Wohnambiente legen.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

Gerne unterstützt Sie Frau Keller, Von Poll Finanz bei der Finanzierung

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Ausstattung und Details

denkmalgeschütztes Fachwerkhaus (ca. Baujahr 1700)
umfassend kernsaniert 2014–2016
hochwertige, historische Baumaterialien
Mischbauweise mit Satteldach (Harzer Doppeldach)
Tonziegeleindeckung aller Gebäude
voll sanierter Natursteinkeller (in Fels gehauen)
Zentralheizung (Gas, erneuert)
erneuerter Kaminofen
Einbauküche
historische Zementfliesen (Küche & Bäder)
handgebeilte Holzdielen (EG)
Vollholzdielen (OG)
Vollholzparkett (DG)
freigelegte & sanierte Holzbalkendecken
handverputzte Innenflächen
überwiegend dreifachverglaste Holzfenster
sehr gute Dämmung
Sauna im Obergeschoss
großer Garten
Gartenhaus (neu 2022)
Schuppenanbau (2022)
historischer Zaun mit Granitpfosten & Lärchenholz
gepflasterte Zuwegung und Stellplätze (Granit)
2 PKW-Stellplätze

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Braunlage, einem der bekanntesten und beliebtesten Urlaubsorte im Harz. Die Stadt überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus Natur, Freizeitangeboten und ganzjähriger touristischer Attraktivität.

Braunlage bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinischer Versorgung. Zudem ist der Ort als lebendiger Tourismusstandort bekannt, was sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von großem Vorteil ist.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Freizeitangebot: Im Winter locken Skigebiete, Langlaufloipen und das Eisstadion, während im Sommer Wander- und Mountainbike-Strecken, die Wurmbergseilbahn sowie zahlreiche Naturerlebnisse zur Verfügung stehen. Die unmittelbare Nähe zur Kabinenbahn sowie zu weiteren Freizeitmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität der Lage.

Braunlage ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in den gesamten Harz und bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Aktivurlauber gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über gut ausgebaute Straßen in Richtung Bad Harzburg, Goslar und Wernigerode. Dadurch sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele gut erreichbar.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, hoher Freizeitqualität und touristischer Nachfrage eignet sich der Standort sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als Ferienimmobilie oder Kapitalanlage.

Objektnummer: 26323035 - 38700 Braunlage

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: 26323035 - 38700 Braunlage

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