Bad Harzburg / Bündheim

Bungalow mit Einliegerwohnung (ca. 140m²) in ruhiger Lage von Bad Harzburg

Objektnummer: 26323112



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

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

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26323112
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie

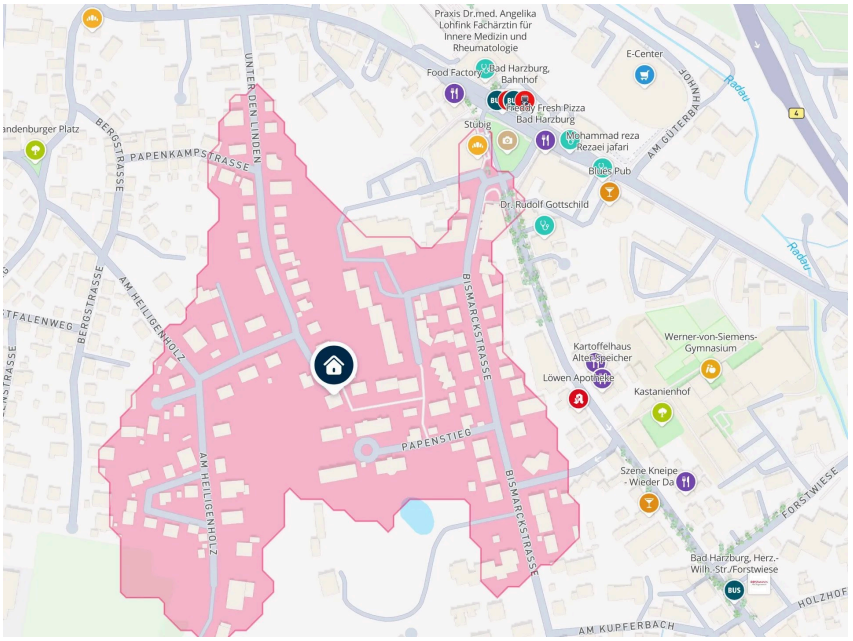




Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Die Immobilie

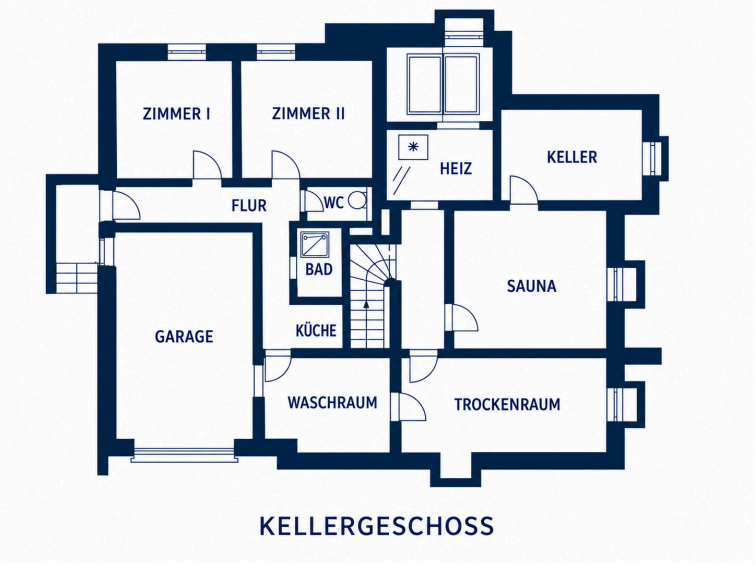


Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Grundrisse



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Ein erster Eindruck

In angenehm ruhiger Wohnlage von Bad Harzburg-Bündheim präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als vielseitiges Zuhause mit großzügigem Raumangebot und interessanten Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, die ein komfortables und zugleich flexibel gestaltbares Wohnkonzept ermöglichen. Das ca. 412 m² große Grundstück ist kompakt angelegt und verbindet einen überschaubaren Pflegeaufwand mit ausreichend Freiraum rund um das Haus.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Der vorhandene Kamin schafft hier eine besonders wohnliche Atmosphäre, während die angrenzende Terrasse den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert. Die klare Grundrissstruktur und die angenehmen Raumdimensionen verleihen dem Haus insgesamt ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl.

Einen besonderen Mehrwert bietet die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Sie erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich und eignet sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder als separat nutzbarer Bereich für Wohnen und Arbeiten. Ergänzt wird das Untergeschoss durch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie eine Sauna.

Auch funktional überzeugt die Immobilie mit zwei Garagen, einem massiven Keller und weiteren praktischen Nebenflächen. Das ursprünglich 1972 errichtete Haus wurde im Laufe der Jahre in einzelnen Bereichen weiterentwickelt; unter anderem wurde das Dach erneuert und die Heiztechnik modernisiert.

Gleichzeitig bietet die Immobilie in verschiedenen Bereichen noch Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und zeitgemäßen Gestaltung. Gerade diese Verbindung aus solider Substanz, großzügigem Platzangebot, separater Einliegerwohnung und ruhiger Wohnlage macht das Haus zu einer interessanten Immobilie mit viel Potenzial für die persönliche Weiterentwicklung.

Bei Fragen rund um die Finanzierung steht ihnen gerne Frau Keller von Von Poll Finance zur Verfügung.

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 412 m² Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Terrasse
- 2 Garagen
- Kamin im Wohn-/Essbereich
- Sauna im Untergeschoss
- massiver Keller
- Gasheizung (Baujahr ca. 2014)
- Kunststofffenster
- Außendämmung vorhanden
- Satteldach
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- kleiner, pflegeleichter Garten-/Außenbereich

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Bad Harzburger Gemarkung Bündheim. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt.
Bad Harzburg zählt zu den etablierten Wohn- und Kurorten am nördlichen Harzrand und verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich im Stadtgebiet und sind von der Immobilie aus gut erreichbar.
Die Bad Harzburger Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, den zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Ebenso schnell erreicht man den Kurpark, die Sole-Therme sowie die bekannten Freizeitangebote rund um den Burgberg. Mit der Burgberg-Seilbahn, dem Baumwipfelpfad und dem angrenzenden Nationalpark Harz bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.
Auch verkehrstechnisch ist die Lage attraktiv. Über die umliegenden Bundesstraßen und die A36 bestehen gute Verbindungen in Richtung Goslar, Braunschweig und das weitere Harzvorland.
Die Lage verbindet damit ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Bad Harzburgs.
Entfernungen im Überblick:
- Innenstadt und Fußgängerzone: wenige Fahrminuten
- Kurpark und Sole-Therme: wenige Fahrminuten
- Burgberg-Seilbahn und Baumwipfelpfad: ca. 5–10 Fahrminuten
- Nationalpark Harz: schnell erreichbar
- Goslar: ca. 15–20 Fahrminuten
- Braunschweig: ca. 40–45 Fahrminuten

Objektnummer: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

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: 26323112 - 38667 Bad Harzburg / Bündheim

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