

Braunlage

## Zentral gelegene Wohnung (ca. 53 m<sup>2</sup>) mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage

Objektnummer: 25323024



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

KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

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

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25323024      |
| Wohnfläche   | ca. 53 m²     |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1973          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 79.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 9 m²                                                                  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 80.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973              |

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche mit Einbauküche und einem Badezimmer. Das Objekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 und wird über eine Zentralheizung beheizt. Die Ausstattungsqualität wird als gut eingestuft. Die Wohnung zeichnet sich besonders durch ihre ruhige Lage aus, die trotzdem zentrumsnah ist. Ein großer Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zusätzlichen Platz für entspannte Stunden. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot, so dass für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt ist. Des Weiteren verfügt die Immobilie über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus ist gepflegt und die Wohnung hat einen Miteigentumsanteil von 94/1000. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 230,- Euro. Der Preis der Wohnung beinhaltet die Möblierung, was für eine schnelle und unkomplizierte Übernahme sorgt. Ein Waschraum und ein Aufenthaltsraum stehen allen Eigentümern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Insgesamt bietet diese Wohnung ein attraktives Gesamtpaket für Singles oder Paare, die eine gemütliche und praktische Immobilie suchen. Die Kombination aus ruhiger Lage, Zentrumsnähe und einem ansprechenden Grundriss machen diese Wohnung zu einem interessanten Angebot. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gern hilft Ihnen von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Alles zum Standort

Braunlage liegt im Herzen des Harzes, umgeben von Wäldern und malerischen Bergen. Die charmante Kleinstadt befindet sich im Landkreis Goslar in Niedersachsen und ist ein beliebter Erholungsort für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Durch die zentrale Lage im Harz ist Braunlage hervorragend an das Straßennetz angebunden. Die Bundesstraßen B4 und B27 sorgen für eine direkte Verbindung zu wichtigen Städten wie Göttingen, Hannover und Braunschweig. Über die Autobahnen A7 und A38, die in etwa einer Stunde erreichbar sind, gelangt man schnell in andere Teile Deutschlands. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut vertreten. Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine bequeme Anreise aus den umliegenden Städten. Der nächste Bahnhof befindet sich im etwa 20 Kilometer entfernten Bad Harzburg, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen bestehen. Die idyllische Lage kombiniert mit der guten Verkehrsanbindung macht Braunlage zu einem idealen Standort für Immobilien, sowohl für den dauerhaften Wohnsitz als auch für Ferienwohnungen. Braunlage und seine Umgebung bieten eine breite Palette an Freizeitaktivitäten, die das ganze Jahr über abwechslungsreiche Erlebnisse versprechen: Sommeraktivitäten: Wandern und Radfahren: Braunlage ist ein Paradies für Wanderer und Radfahrer. Der Nationalpark Harz bietet zahlreiche Wanderwege, darunter den berühmten Harzer Hexenstein. Mountainbiker finden anspruchsvolle Trails, während gemütliche Radfahrer die gut ausgeschilderten Routen genießen können. Harz Hochseilgarten: Im nahegelegenen Bad Harzburg können Abenteuerlustige in luftiger Höhe klettern. Der Kletterpark bietet verschiedene Parcours für unterschiedliche Schwierigkeitsgrade. Tennis und Minigolf: Im Ortskern von Braunlage gibt es gut gepflegte Tennisplätze und eine Minigolfanlage für eine entspannte Freizeitgestaltung. Wurmbergseilbahn: Mit der Seilbahn gelangt man bequem auf den Wurmberg, den höchsten Berg Niedersachsens. Oben angekommen, kann man die Aussicht genießen, wandern oder die Sommerrodelbahn ausprobieren. Winteraktivitäten: Skifahren und Snowboarden: Braunlage ist eines der wichtigsten Wintersportzentren im Harz. Der Wurmberg bietet gut präparierte Pisten für Skifahrer und Snowboarder, Skilifte und eine moderne Beschneiungsanlage sorgen für optimale Bedingungen. Langlaufen: Rund um Braunlage gibt es zahlreiche Loipen für Langläufer. Die Strecken führen durch verschneite Wälder und bieten spektakuläre Ausblicke auf die winterliche Landschaft. Rodeln: Mehrere Rodelbahnen, darunter die beliebte Strecke am Wurmberg, bieten Spaß für die ganze Familie. Eislaufen: Die Eissporthalle in Braunlage ist ein beliebter Treffpunkt für Eisläufer. Hier kann man das ganze Jahr über Schlittschuhlaufen. Ganzjährige Aktivitäten: Wellness und Entspannung: Zahlreiche Hotels und Wellness-Einrichtungen bieten Spa-Behandlungen, Saunen und Schwimmbäder, um nach einem aktiven Tag zu entspannen. Ausflüge in die Umgebung:

Braunlage ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge zu anderen Sehenswürdigkeiten im Harz, wie dem Brocken, der höchsten Erhebung Norddeutschlands, den Tropfsteinhöhlen in Rübeland oder der historischen Altstadt von Wernigerode. Kulturelle Veranstaltungen: Das ganze Jahr über finden in Braunlage und Umgebung verschiedene kulturelle Veranstaltungen statt, darunter Konzerte, Volksfeste und Märkte. Diese Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten macht Braunlage zu einem attraktiven Ziel für alle, die Natur, Sport und Erholung suchen.

Objektnummer: 25323024 - 38700 Braunlage

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25323024 - 38700 Braunlage

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)