

Bad Harzburg

# Modernisierte 6-Zimmer-Eigentumswohnung, ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Panoramablick in Bad Harzburg

CODE DU BIEN: 24323046



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323046
Surface habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1890
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg**

## Une première impression

Diese großzügige und neuwertige Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1891 in Bad Harzburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Sie wurde im Jahr 2021 einer Komplettsanierung unterzogen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer. Diese modernen Bäder wurden 2021 komplett saniert und bieten höchsten Komfort. Die großzügige und helle Einbauküche wurde 2023 erneuert und lädt zum Kochen und Genießen ein. Direkt vom Wohn- und Esszimmer gelangen Sie auf den großen Balkon mit einem sagenhaften Ausblick. Von den drei Balkonen aus genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf den Burgberg und die Umgebung. Der offene Grundriss und die großen Fenster sorgen für ein helles Ambiente in der gesamten Wohnung. Zur Wohnung gehören noch zwei Stellplätze, die noch fertiggestellt werden müssen. Das Hausgeld beträgt 414,- Euro pro Monat, zuzüglich 235,- Euro für die Rücklage. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Stromkosten kommen zusätzlich hinzu. Eine Ferienvermietung der Wohnung ist erlaubt, was zusätzliche Einnahmemöglichkeiten bietet. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken direkt am Haus. Die Wohnung punktet nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und den schönen Ausblick, sondern auch durch ihre gute Lage in Bad Harzburg. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein attraktives Angebot für Familien, die auf der Suche nach einer komfortablen und modernen Wohnung in einem beliebten Wohnort sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung. Die Wohnung wird nach Kauf frei übergeben. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.



**CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg**

## Tout sur l'emplacement

Bad Harzburg ist eine Stadt im Landkreis Goslar im Süden Niedersachsens (Deutschland). Sie liegt am Nordrand des Harzes und ist ein anerkanntes Sole-Heilbad. Bad Harzburg ist hinter der Kreisstadt Goslar zweitgrößte Stadt im Landkreis Goslar. Die Stadt liegt im Bereich der nördlichen Ausläufer des Harzes auf einer Höhe zwischen 180 m und 555 m über N.N. an der Landesgrenze von Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Sie erstreckt sich nach Süden in das Tal der Radau und grenzt an den Nationalpark Harz. Die Radau fließt in Süd-Nord-Richtung durch die Stadt. Nach Norden ist sie durch die A 395 mit der Stadt Braunschweig verbunden und somit zur A 2. In Ost-Westrichtung verbindet sie Wernigerode und Quedlinburg über die Bundesstraßen 6 und 82 mit der A 7. Die höchste Erhebung des Harzes, der Brocken, ist rund 13 km südlich gelegen. Verkehr: Bus: Bad Harzburg ist über mehrere Buslinien der KVG Braunschweig mit dem Umland (u.a. Braunlage) verbunden. Nach Wernigerode fährt eine Buslinie der HVB. Zudem gibt es zwei Stadtbuslinien, welche die Stadtteile Bad Harzburgs miteinander verbinden. Alle Buslinien treffen sich am Bahnhof/Bahnhofplatz und befahren dann größtenteils die gemeinsame Stammstrecke bis zum Berliner Platz Bahn: Bad Harzburg ist Endpunkt folgender Bahnstrecken: Braunschweig–Bad Harzburg,, Oker–Bad Harzburg: Hannover–Hildesheim–Salzgitter-Ringelheim–Goslar–Bad Harzburg (KBS 320), Kreiensen–Seesen–Goslar–Bad Harzburg (KBS 354). Alle Strecken treffen im 6-gleisigen Bahnhof Bad Harzburg zusammen. Dessen Lage hat allerdings dazu geführt, dass die Fortsetzung der Bahnlinien in Richtung Osten nicht, wie vor der Deutschen Teilung, über Bad Harzburg und Eckertal, sondern über Vienenburg in Richtung Wernigerode und Halberstadt verläuft. Seit 2014 fährt Erixx regelmäßig folgende Verbindungen: RB 42 nach Braunschweig RE 10 nach Hannover Kultur und Sehenswürdigkeiten: In Bad Harzburg gibt es zwei Museen, das Haus der Natur im Kurpark mit der interaktiven Dauerausstellung „Harzwald“, sowie das Museum in der Remise, welches sich neben dem Rathaus in einem denkmalgeschützten Gebäude, der ehemalige Wagenremise befindet. Wichtige Bauwerke sind die Ruine der Harzburg mit der Burgbergseilbahn, der Canossasäule und dem Kreuz des deutschen Ostens, das Bündheimer Schloss sowie einige historische Fachwerkbauten wie die Wandelhalle aber auch der Jungbrunnen in der Stadtmitte oder die Lutherkirche mit der Sauer-Orgel. Sehenswert ist auch der künstlich angelegte Radauwasserfall, der von der Radau gespeist wird. Die Stadt verfügt über mehrere Parkanlagen, den Badepark, den Kurpark, den Schlosspark sowie den Stadtpark (ehemals Casinopark). Der am 8. Mai 2015 eröffnete Baumwipfelpfad Bad Harzburg ist mit rund 1000 m Länge in über 20 m Höhe dank einer 300 m langen, spiralförmigen Rampe im Einstiegsturm auch für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen geeignet. Für sportliche Aktivitäten stehen ein 18-Loch-Golfplatz und

die Swingolfanlage, als Bademöglichkeiten die Bad Harzburger Sole-Therme (32 °C warme Sole) und das Hallenbad Silberbornbad zur Verfügung. Des Weiteren gibt es den Skyrope-Hochseilpark

**CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24323046 - 38667 Bad Harzburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)