

# Exposé

## Wohnung in Bad Harzburg

### Charmante - komplett modernisierte Eigentumswohnung im Herzen von Bad Harzburg



Objekt-Nr. **OM-305173**

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Warnecke  
Telefon: 05381 9890629  
Mobil: 0163 1305794

Herzog-Julius-Strasse 52a  
38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Harzburg!

Oder doch eine perfekte Chance als Kapitalanlage?!

Diese wunderschöne Eigentumswohnung bietet Ihnen auf 65 Quadratmetern Wohnfläche den perfekten Rückzugsort.

Mit 3 Zimmern ist genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse vorhanden. Die Wohnung wurde umfangreich saniert und präsentiert sich in einem modernen und ansprechenden Design. Helle Räume und hochwertige Ausstattungsdetails sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ein weiteres Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Lage und Ausstattungsmerkmale ermöglichen hier eine Nettokaltmiete von etwa 850,00 € p.M., dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 5,70%.

Die zentrale Innenstadtlage bietet Ihnen eine optimale Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Genießen Sie die Vorzüge dieser charmanten Eigentumswohnung und lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Flair verzaubern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Bad Harzburg!

## Ausstattung

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung mit Möbeln ausgestattet ist, diese sind im Preis nicht inkludiert.

Diese Wohnung bieten wir zum Direktverkauf vom Eigentümer - ohne Maklergebühren - an.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

### Lagebeschreibung: Bad Harzburg

Bad Harzburg, gelegen am nördlichen Rand des Harzes in Niedersachsen, ist ein beliebter Kurort, der sich durch seine beeindruckende Natur, historische Sehenswürdigkeiten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten auszeichnet.

**\*\*Sehenswürdigkeiten:\*\***

- **\*\*Burgberg-Seilbahn:\*\*** Eine der bekanntesten Attraktionen ist die Burgberg-Seilbahn, die Sie bequem auf den Großen Burgberg bringt. Von dort aus haben Sie eine atemberaubende Aussicht über die Stadt und die umliegende Harzlandschaft. Oben können Sie die Ruinen der Harzburg besichtigen, eine mittelalterliche Festung, die dem Ort ihren Namen gab.

- **\*\*Baumwipfelpfad:\*\*** Ein weiteres Highlight ist der Baumwipfelpfad, der durch die Baumkronen des Kalten Tals führt. Auf einer Länge von etwa einem Kilometer und in einer Höhe von bis zu 26 Metern können Sie die Flora und Fauna des Harzes aus einer völlig neuen Perspektive erleben. Der Pfad bietet informative Stationen und eine spektakuläre Aussicht auf die Umgebung.

- **\*\*Sole-Therme:\*\*** Die Bad Harzburger Sole-Therme ist eine Oase der Entspannung. Mit verschiedenen Thermalbecken, Saunalandschaften und Wellnessangeboten lädt sie zum Verweilen und Entspannen ein. Das mineralhaltige Wasser hat eine wohltuende Wirkung auf Körper und Geist.

- **\*\*Radau-Wasserfall:\*\*** Ein malerisches Naturwunder ist der Radau-Wasserfall, der sich etwa drei Kilometer südlich der Stadt befindet. Der Wasserfall ist besonders nach Regenfällen beeindruckend und bietet eine idyllische Kulisse für Spaziergänge und Fotomotive.

- **\*\*Bündheimer Schloss:\*\*** Das historische Bündheimer Schloss ist ein weiteres kulturelles Highlight. Es beherbergt heute das Stadtmuseum, das interessante Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Der Schlosspark lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein.

**\*\*Freizeitmöglichkeiten und Umgebung:\*\***

Bad Harzburg bietet neben seinen Sehenswürdigkeiten zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die wunderschöne Landschaft des Harzes führen. Der Nationalpark Harz liegt in unmittelbarer Nähe und ist ein Paradies für Naturfreunde und Outdoor-Enthusiasten.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte bereichern das kulturelle Leben und machen Bad Harzburg zu einem lebendigen und attraktiven Wohnort.

Dank der zentralen Lage ist Bad Harzburg ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in den gesamten Harz. Städte wie Goslar, Wernigerode und Braunlage sind bequem zu erreichen und bieten zusätzliche kulturelle und touristische Attraktionen.

Insgesamt bietet Bad Harzburg eine perfekte Mischung aus Natur, Kultur und Erholung und ist daher nicht nur als Kurort, sondern auch als Wohnort äußerst attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Ausblick

# Exposé - Galerie



Mehrfamilienhaus



Zufahrt Tiefgarage

# Exposé - Galerie

## DIE HIGHLIGHTS

- Keine Maklerprovision
- Erstbezug
- Alle Installationen sind neu (Elektrik, Wasser & Abwasser)
- Großer Balkon
- Hervorragende Lage
- Toller Grundriss
- Eigener Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

