

# Exposé

## Wohnung in Bad Harzburg

### INNENSTADT! Drei Wohnung im Paket!



Objekt-Nr. OM-320935

### Wohnung

Verkauf: **297.024 €**

Kupferbach 4  
38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	193,77 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Konvolut von 3 Wohnungen in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten in zentraler Lage von Bad Harzburg. Die Wohnungen befinden sich jeweils im EG, 1. OG und 2. OG. Eine weitere Wohnung im EG gehört nicht zum Konvolut. Die Wohnungen im EG und 2. OG wurden im Jahr 2023/2024 vollständig saniert. Dabei wurden sowohl die Versorgungsleitungen, als auch Wände, Bodenbeläge, Türen, Bäder und Küchen saniert. Die Wohnung im 1. OG befindet sich in einem guten, dem Alter entsprechenden Zustand.

Die Wohnungen werden jeweils mit einer Gasetagenheizung beheizt. Die Wohnung im EG hat dazu in 2023 ein vollständig neues Heizsystem mit neuer Therme erhalten. In der Wohnung im 2. OG ist die Therme geblieben, jedoch Leitungen und Heizkörper sind getauscht worden.

Im Flur des Hauses wurden zuletzt ebenfalls das Bild des Flurbereiches aufwertende Arbeiten durchgeführt.

Das zum Objekt gehörende Eigentumsgrundstück umfasst rund 275 m<sup>2</sup>.

Zu den Wohnungen gehört jeweils ein Stellplatz am oder vor dem Haus. Diese sind aktuell noch nicht hergestellt.

Alle drei Wohnungen sind derzeit vermietet.

Die Wohnungsgrößen und Nettokaltmieten teilen sich wie folgt auf:

Wohnung 1 (EG): 42,53 m<sup>2</sup> (2-Zimmer-Wohnung): 347,00 €/Monat netto kalt

Wohnung 3 (1. OG): 99,24 m<sup>2</sup> (3-Zimmer-Wohnung): 765,00 €/Monat netto kalt

Wohnung 4 (2.OG): 52,00 m<sup>2</sup> (2-Zimmer-Wohnung): 435,00 €/Monat netto kalt

Für alle Wohnungen wird eine Betriebskostenvorauszahlung geleistet. Verträge für Strom und Gas werden durch die Mieter direkt abgeschlossen.

Da die Wohnungen derzeit vermietet sind, ist eine Besichtigung nur bei ernsthaftem Interesse und nach vorheriger Absprache möglich.

Auf den Bildern sehen Sie das Objekt von außen sowie die frisch sanierte Wohnung im 2. OG. Für die beiden weiteren Wohnungen liegen leider keine Bilder vor.

## Ausstattung

Zwei Wohnungen vollständig saniert mit Einbauküche.

Eine Wohnung in einem dem Alter entsprechend sehr guten Zustand.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Ruhig gelegen und doch sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in fußläufiger Nähe zum Objekt. Bad Harzburg liegt am Fuße des Harzes, idyllisch und umgeben von Bergen, die zum Wandern, Spazieren gehen und Rad fahren einladen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	323,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Wohnzimmer WHG 2. OG

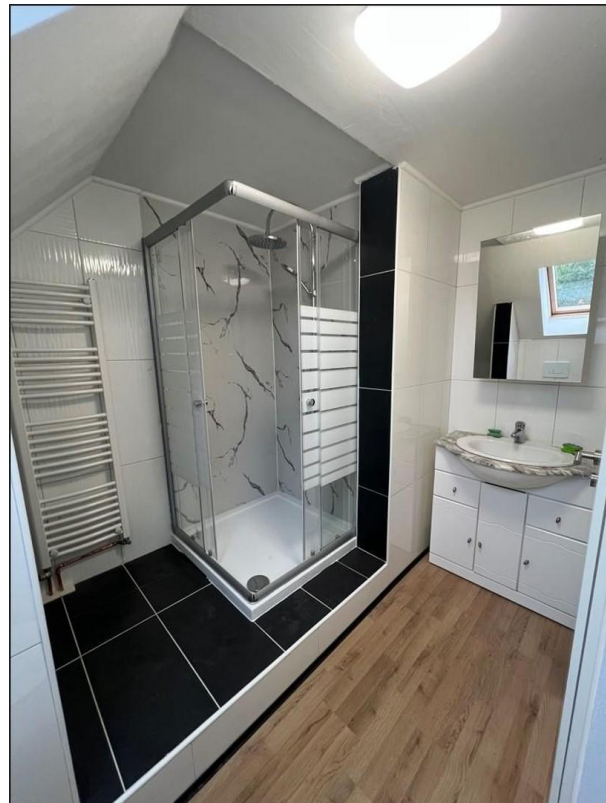


Küche WHG 2. OG

# Exposé - Galerie

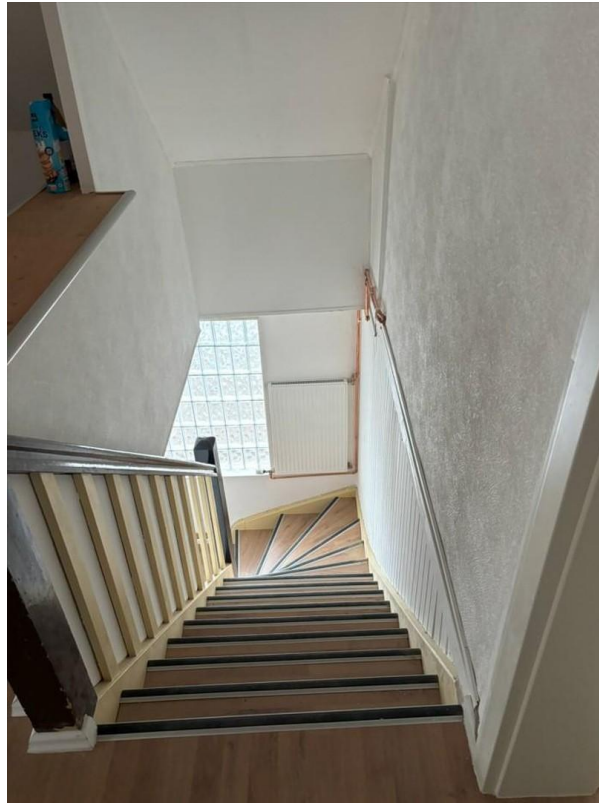


Küche WHG 2. OG



Dusche WHG 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur WHG 2. OG



Schlafzimmer WHG 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur WHG 2. OG