

## ***Helle, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon***

***38667 Bad Harzburg***



### ***Wohnen am Waldrand – zentrumsnah!***

#### ***Lage:***

Die Wohnanlage befindet sich in herrlich ruhiger Waldrandlage und zugleich in fußläufiger Nähe zum Kurpark, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie der Sole-Therme.

#### ***Baujahr:***

Über 300 Wohn- und einige Gewerbeeinheiten verteilen sich großzügig auf drei Gebäude, Baujahr ca. 1971, die in den unteren Etagen miteinander verbunden sind. Da ein Teil der Gebäude ursprünglich für den Betrieb eines Hotels genutzt wurde, stehen den Bewohnern und Gästen noch heute diverse Freizeiteinrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung: Schwimmbad (Anteil bei dieser Wohnung bereits im Kaufpreis enthalten), Sauna, Fitnessraum, Tischtennisbereich, diverse Sitzmöglichkeiten, etc.. Die hier angebotene Wohnung wurde vor ca. 3 Jahren für den Eigenbedarf renoviert und unter anderem mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

#### ***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):***

50 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 2 Zimmer mit offener Küche – Badezimmer mit Badewanne – Flur – Balkon

#### ***Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 4056, Turm 2, 7. Obergeschoss):***

Der L-förmige Wohnungsflur führt separat in alle Räumlichkeiten und bietet mit geräumigen, zeitlos in weiß gehaltenen Einbauschränken viel Stauraum. In dieser Wohnung steht Ihnen ein großes Wohnzimmer mit optisch abgetrenntem Kochbereich, ein separates Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Beide Zimmer bieten ein großes Panoramafenster mit schönem Wald-Blick und direktem Zugang auf den langgestreckten Balkon in südwestlicher Ausrichtung.

**Heizung:**

Fernwärme (Gas)

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 18.11.2018: 93,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a); C

**Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):**

457,87 € (Wirtschaftsplan 2025) inkl. Heizung, Wasser, Abfallgebühren, Hausmeister, Grundstückspflege, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Wohngebäudeversicherung, Aufzugswartung, Zuführung Rücklage, etc.

Zuzüglich Grundsteuer B (6,88 € / Monat), Strom nach eigenem Verbrauch

Von den 457,87 € Hausgeld sind ca. 263,17 € (inklusive 154,87 € Rücklagen-Zuführung) vom Eigentümer zu tragen und 194,70 € auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Der Mitgliedsbeitrag für den Eigentümerverein des Schwimmbades beträgt ca. 75 € monatlich.

**Bemerkungen:**

Eine ideale, bezugsfertige Wohnung für die Dauernutzung oder als Ferienwohnung. Der Kaufpreis versteht sich inklusive dem Schwimmbadanteil in Höhe von 3.000 € und der neuwertigen Einbauküche. Willkommen im Urlaub – willkommen zu Hause!

**Kaufpreis: 73.500 € VB**

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.*





GRUNDRISS-SKIZZE - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

