

Helle, freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

38667 Bad Harzburg - Bündheim



Einbauküche inklusive!

Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage nahe dem Bündheimer Schloss und dem Wildpark. Ein Supermarkt und kleinere Geschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung, die Innenstadt von Bad Harzburg sowie der Bahnhof nur gut 1 km entfernt. Eine schöne Lage mit guter Infrastruktur und gleichzeitiger Naturnähe für ausgiebige Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Baujahr:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1970 in architektonisch ansprechender Bauweise errichtet und ist heute in 10 Eigentumswohneinheiten aufgeteilt. In Zusammenarbeit mit einer externen, professionellen Hausverwaltung wird das Gebäude durch die Eigentümergemeinschaft gut instand gehalten. Im Jahr 2021 wurde die zentrale Heizungsanlage erneuert. Die hier angebotene Wohnung wurde ca. im Jahr 2019 für den Eigenbedarf renoviert und im Wohnraum mit einem neuen Fußbodenbelag sowie einer modernen Einbauküche ausgestattet. Alles in allem: Eine Wohnung, die zum sofortigen Bezug einlädt.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

59 m² Wohnfläche – 2 Zimmer – Küche – Tageslichtbadezimmer – Diele – Loggia (9,75 m² zu 50 % angerechnet)

Zzgl. separater Kellerraum (4,90 m²), Trockenboden zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 4, 1. Obergeschoss):

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Eingangsdiele mit ausreichend Platz für die Garderobe, einen großen Schrank oder ein Sideboard. Von hier ist das Tageslichtbad mit Dusche sowie das geräumige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Ausgang auf den Balkon begehbar. Das Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkonzugang) und die Küche – zweigen vom vorderen Bereich des Wohnzimmers ab. Dank des L-förmigen Grundrisses bietet das Wohnzimmer direkt vor den großen Fenstern viel Raum für eine komfortable Sitzecke. Im Kaufpreis bereits enthalten ist die ca. 5 Jahre alte, moderne Einbauküche.

Heizung:

Gas-Zentralheizung (Baujahr 2021)

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 05.07.2018: 162,4 kWh / (m²*a), F

Anmerkung: Der Energieausweis wurde VOR dem Einbau der neuen Heizungsanlage erstellt. Entsprechend ist heute ein besserer Energiewert anzunehmen.

Stellplatz:

Auf dem unmittelbar vor dem Haus liegenden Parkplatz stehen mehrere Stellplätze für die Bewohner zur Verfügung. Die Parkplätze sind nicht den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

339 € inkl. Heizung, Wasser / Abwasser, Hausreinigung, Grundstückspflege, Winterdienst, Instandhaltungsrücklage, Erbpacht (Laufzeit bis 01.04.2070), etc.; zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B ca. 8,47 € (Stand 2025)

Von den 339 € Hausgeld sind ca. 95 € (inkl. ca. 48 € Instandhaltungsrücklage) vom Eigentümer zu tragen und ca. 244 € sowie die Grundsteuer B auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Aufgrund der bevorzugten Lage und dem sehr guten Zustand dieser Wohnung eignet sie sich sowohl zum dauerhaften Wohnen als auch für Ferien- und Erholungszwecke. Ob für die Eigennutzung oder als langfristige Geldanlage – ein gutes Geschäft ist Ihnen hier sicher.

Kaufpreis: 85.000 € 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

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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.





GRUNDRISS-SKIZZE WE 4 - 1. OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

