



Wohnfläche

**719 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**40**



Grundstücksfläche

**1.318 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**375.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 375.000 €

Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung Gas, Solar

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Internetanschluss 1000 Mbit/s

### Flächen

Wohnfläche 719 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 220 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche	1.318 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	939
Anzahl Zimmer	40.0
Anzahl Stellplätze	9

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	Teil-/Vollrenovierungsbed.

### Sonstiges

Objektnummer	023807NI
Objekt-ID	FIO-10516333510
Anbieter-ID	630100
Objekttyp	Gewerbeimmobilie (Hotel)

## Objektbeschreibung

Harzlich Willkommen in Braunlage!

Diese Pension mit Charm im Zentrum von Braunlage sucht aus Altergründen einen Nachfolger oder Investor. Nutzen Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie, die sich dank der zusätzlichen 5 Wohneinheiten hier bieten. Denn neben Ihren Pensionsgästen haben Sie zusätzlich die Möglichkeit auch Ihrem Personal Wohnraum zur Verfügung stellen.

Sie wollen keine Pension betreiben, sondern suchen Wohnraum für sich und Ihre Familie? Oder suchen Sie eine Immobilie um den Bewohnern Braunlages den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen? Dann eignet sich diese Immobilie auch als Mehrfamilienhaus. Die derzeitigen Bereiche der Pension stehen Ihnen dann als zusätzliche Wohneinheiten zur Verfügung. Für alle diese Nutzungskonzepte eignet sich diese Immobilie perfekt. Sie ist wie folgt aufgeteilt:

#### Souterrain

- 2 Wohnungen mit 1 -1,5 Zimmer, Küche und Bad

#### Erdgeschoss

- 2 Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern, Küche, Bad und teilweise Balkon
- Eingangs- und Empfangsbereich der Pension sowie einem Büro

#### 1. Obergeschoss

- 3 Doppelzimmer mit Bad
- 2 Einzelzimmer
- 2 Gemeinschaftsbädern
- Gastronomieküche inkl. Geräten
- 2 kleine Frühstücksräume
- 1 großer Frühstücksraum
- 1 gemütlicher Thekenbereich

#### Dachgeschoss

- 1 Wohnung mit 2 Zimmern, Kochnische und Bad
- 2 Doppelzimmer mit Bad
- 1 Doppelzimmer ohne Bad
- 3 Einzelzimmer
- 3 Gemeinschaftsbäder
- Ausgang zum ausgebauten Spitzboden

Ausgebauter Spitzboden  
- 5 weitere potentielle Doppelzimmer

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück noch 4 Garagen und 5 Pkw- Stellplätze sowie ein liebevoll gestalteter Gartenbereich für Ihre Gäste, Personal oder Sie und Ihre Familie.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Solar

- \* Kombination aus Pensionsbetrieb und Festvermietung von 6 Wohneinheiten
- \* Baujahr ca. 1900
- \* ca. 719 vermietbaren Fläche
- \* ca. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* ca. 118 m<sup>2</sup> davon nutzbar als Pensionszimmer
- \* ca. 1.318 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Anzahl Wohneinheiten: 5
- \* 2 Wohneinheiten von Betreiberfamilie bewohnt
- \* Anzahl Gewerbeeinheiten: 1
- \* Pensionsbetrieb erweiterbar
- \* 5 Pkw-Stellplatz
- \* 4 Garagen
- \* Gas-Brennwertheizung inkl. Solarthermie aus 2012
- \* teilweise Erneuerung der Fenster zwischen 2010 - 2018
- \* Renovierung der Wohneinheiten sowie der Pensionszimmer von 2010 - heute
- \* Kabelanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s im Download
- \* DSL-Anschluss mit bis zu 250 MBit/s im Download

## sonstige Angaben

Hat Sie diese Pension mit Charm in zentrumsnaher Lage von Braunlage überzeugt?  
Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute ihr aussagekräftiges Exposé an! Gern vereinbaren wir mit Ihnen nach Durchsicht des Exposés einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur beantworten können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Adresse, E-Mail und einer Telefonnummer mitteilen. Ihre Kontaktdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

Sie wollen eine Immobilie in ähnlicher Lage verkaufen oder vermieten? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Möglicherweise haben wir schon jetzt den passenden Käufer:in oder Mieter:in in unserer umfangreichen Kundenkartei!  
Sie erreichen mich unter 05322 / 878 32 77 oder michael.meyer@lbs-nord.de.

### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat  
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40,48149 Münster, Tel:0251/4124774, Fax:0251/4124799, E-Mail: info@lbsi-nordwest.de  
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
3. Es besteht ein Widerrufsrecht
4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Hat Sie diese Mietwohnung in zentrumsnaher Lage von Goslar überzeugt?

Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute ihr aussagekräftiges Exposé inkl. 360 Gradrundgang an! Gern vereinbaren wir mit Ihnen nach Durchsicht des Exposés und der virtuellen Besichtigung einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Martin Englert, Volker

Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Nord-/Westansicht



Bad EG



Doppelzimmer 1. OG



Doppelzimmer 1.OG



Doppelzimmer



Großer Frühstücksraum



Bad Doppelzimmer



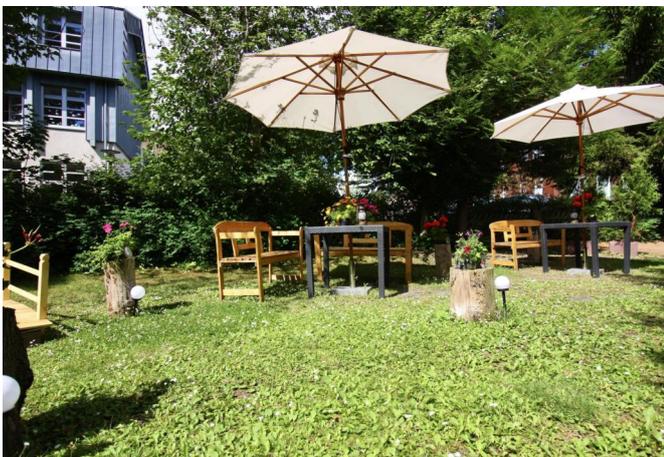
Doppelzimmer mit Bad



weitere Garagen



Gartenübersicht



weitere Sitzmöglichkeiten mit Beschattung



Gemütlicher Sitzbereich im Sonnenschein

## Energiepass

Gültig bis	07.07.2034
Endenergiebedarf	139,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas, Solarenergie
Wertklasse	E
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Ausstellungsdatum	08.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Braunlage ist eine niedersächsische Stadt im Landkreis Goslar. Sie ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Braunlage befindet sich im Harz südlich des Brockens umrahmt vom Nationalpark Harz in einer Höhenlage von 550 m ü. NHN im Ort und bis 971 m ü. NHN auf dem Wurmberg. Östlich des Orts befindet sich die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Der Wurmberg als Hausberg Braunlages und höchster Berg in Niedersachsen ist landschaftsprägend. Ebenso der benachbarte Achtermann und der Brocken. Auf dem Wurmberg ist der Bikepark Braunlage errichtet worden. Auf 18 km Strecke finden auch Veranstaltungen (Downhill-Rennen) statt. Viele angelegte Strecken mit bis zu 4,5 km Länge sind weitgehend naturbelassen und nutzen die spezifische Topografie des Wurmbergs. Eine 6er-Gondelbahn überbrückt die ca. 400 Höhenmeter und bringt die Fahrer vom Tal auf den 972 m hohen Gipfel. In unmittelbarer Nähe der Bergstation befinden sich zwei Startplattformen, von denen jeweils zwei unterschiedliche Strecken befahren werden können.

Wanderer passieren Braunlage als eine der Stationen des Harzer Hexenstieges.

Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hierfür bestehen neben einer gut ausgebauten Hotellerie und Gastronomie der unterschiedlichsten Preisklassen auch Angebote für Camper sowie Freizeiteinrichtungen wie Ski- und Wandermöglichkeiten und ein Eisstadion.

Über die Bundesstraße 4, die aus Richtung Braunschweig kommend den Harz überquert, und die Bundesstraße 27, die in den östlichen Teil des Harzes führt, ist Braunlage mit dem Auto erreichbar.

Ihr Ansprechpartner

**Michael Meyer**

Telefon: 0171 5124651

E-Mail: [michael.meyer@beratung.lbs-nw.de](mailto:michael.meyer@beratung.lbs-nw.de)

