

EIN – BIS ZWEIFAMILIENHAUS IN BAD GRUND/TEICHHÜTTE

Objektdaten

Objekt ID 1525
Objektart Haus
Objekttyp Zweifamilienhaus
Kaufpreis 275.000,00 €
Stellplätze 2
Provision 3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche 220.00 m²
Nutzfläche 20.00 m²
Grundstücksfläche 1500.00 m²
Vermietbare Fläche 220.00 m²
Zimmer 7.00
Schlafzimmer 4.00
Badezimmer 2.00
Gäste WC 2.00
Terrasse Ja
Balkon 2.00
Baujahr 1975



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück im Ortsteil Teichhütte (Bad Grund). Die Immobilie überzeugt durch ihre massive Bauweise, die flexible Nutzungsmöglichkeit, sowie das weitläufige Grundstück mit großem Garten, Garagen und mehreren Außenstellplätzen. Das Gebäude beherbergt zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 110 m² Wohnfläche, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen. Die Wohnungen sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss weiter auszubauen – ideal zur Erweiterung des Wohnraums oder zur Schaffung einer dritten Wohneinheit. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben praktischen Abstell- und Technikräumen auch zusätzlichen Nutzraum. Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze ergänzen das attraktive Angebot. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, aber auch für Kapitalanleger: Die zuletzt erzielte Jahresnettokaltmiete lag bei rund 17.000 €, wobei ein deutliches Mieterhöhungspotenzial besteht. Durch die Möglichkeit der zusätzlichen Vermietung von Stellplätzen und Garagen lässt sich die Rendite weiter steigern. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Exposé.

Objektlage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Teichhütte von Bad Grund. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken sowie viel Grün, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Bad Grund gehört zu den ältesten Bergstädten im Harz und überzeugt durch seine idyllische Lage am Rand des Oberharzes. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Besorgungen stehen die nahegelegenen Städte Clausthal-Zellerfeld, Osterode am Harz und Seesen zur Verfügung. Verkehrstechnisch ist das Objekt gut angebunden: Über die Bundesstraßen B242 und B243 gelangen Sie schnell in Richtung Göttingen, Hildesheim oder Hannover. Auch der Anschluss an die A7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dank der attraktiven Lage im

beliebten Harz ist das Objekt nicht nur für Eigennutzer interessant, die naturnah und dennoch infrastrukturell gut angebunden wohnen möchten, sondern auch für Kapitalanleger, die von der stetigen Nachfrage nach Wohnraum sowie der Beliebtheit des Harzes als Wohn- und Ferienregion profitieren.

Ausstattungsbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde 1974 in massiver Bauweise errichtet, ist vollunterkellert und präsentiert sich mit einer Putzfassade kombiniert mit einem robusten Klinkersockel. Das Satteldach ist als Harzer Doppeldach ausgeführt und unterstreicht den soliden Gesamteindruck des Gebäudes. Beide Wohnungen verfügen über jeweils ca. 110 m² Wohnfläche und sind identisch geschnitten: Sie bieten einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht, der sich bei Bedarf durch das Errichten einer Wand zu zwei getrennten Räumen teilen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, ein gefliestes Tageslichtbad mit Dusche (im Obergeschoss zusätzlich mit Badewanne), ein separates Gäste-WC sowie eine geräumige Küche. Die Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich einen separaten Zugang zum Garten, der über eine überdachte Terrasse erreichbar ist – ein echtes Highlight für Gartenfreunde oder Familien. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt an dieser Stelle über einen zusätzlichen Raum, der ideal als Stauraum, Hauswirtschaftsbereich oder kleines Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss, das sich in einem vorbereiteten Zustand für den Ausbau befindet. Die wurden bereits vorgerüstet, sodass sich hier weiterer Wohnraum oder eine zusätzliche Wohneinheit realisieren lässt. Beheizt wird das gesamte Haus durch eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023, die im Zuge der Umstellung von einer alten Ölheizung installiert wurde. Die Fenster wurden im Jahr 2016 durch isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden ersetzt. Fußböden, Bäder und die Gebäudetechnik wurden im Laufe der Jahre stetig erneuert, sodass ein gepflegter Gesamtzustand gegeben ist. Der Energieausweis wurde nach dem Heizungsaustausch nicht erneuert. Im Kellergeschoss befinden sich neben den üblichen Nutz- und Lagerräumen auch zwei integrierte Garagen, die bequem vom Inneren des Hauses erreichbar sind.

Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUßERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/ SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/ Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.

AnsprechparMadelin Müller

tner

Email madelin@maklerinnen-hannover.de

Telefon 004917660171300





**#MAKLERINNEN
HANNOVER**
Wertschätzend
Engagiert
Gewinnbringend
objektwert2go.de

