

Exposé

Mehrfamilienhaus in Braunlage

**Kernsaniert mit 5 Jahren Gewährleistung: Rendite-Objekt
in A-Lage**



Objekt-Nr. OM-434337

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:
Pek Bau und Immobilien GmbH

38700 Braunlage
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	15,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	370,00 m²	Garagen	5
Nutzfläche	443,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniertes Ertragsobjekt: 6,51 % Rendite als „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ (GiG)

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Investment-Opportunität, die strategisch als Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG) konzipiert ist. Dieses im Dezember 2025 mit kompromisslosem Qualitätsanspruch revitalisierte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen sofortigen, rechtlich abgesicherten Cashflow ohne Umsatzsteuerbarriere beim Erwerb.

Das GiG-Investment-Profil:

5 Jahre Garantie: Sie profitieren von einer vollen Gewährleistung auf die Sanierung gemäß BGB. Dies garantiert Ihnen absolute Sorgenfreiheit bezüglich Bausubstanz und Technik.

Null Verwaltungsaufwand: Ein echtes „Passiv-Investment“ – der Pächter übernimmt sämtliche Kosten für Heizung, Wasser und Strom direkt. Eine zeitintensive Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter entfällt komplett.

Steuervorteil GiG: Der Verkauf erfolgt als Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1a UStG) – ein entscheidender Liquiditätsvorteil für Sie als Investor.

Langfrist-Garantie: Das Objekt ist für 10 Jahre fest verpachtet, inklusive einer Option auf weitere 10 Jahre (10+10 Modell).

Performance: Eine attraktive Bruttorendite von 6,51 % p.a. bezogen auf den Kaufpreis von 730.000 €.

Wertsicherung: Eine vertraglich fixierte Mietstaffel von +10 % alle drei Jahre dient als hocheffizienter Schutz gegen Inflation.

Souveränität: Sonderkündigungsrecht bei Bedarf für den Käufer

Ausstattung

Exklusives Loft-Ambiente trifft technischen Neubauzustand

Das Gebäude wurde 2025 kernsaniert (technischer Erstbezug) und verbindet historischen Charme mit moderner Formsprache:

Rechtssicherheit: Die Nutzungsänderung für den Betrieb von 5 Ferienwohnungen ist offiziell genehmigt und bietet eine rechtssichere Basis als Beherbergungsbetrieb.

Maisonette-Loft: Repräsentatives Flaggschiff (ca. 105 m²) über zwei Ebenen mit freigelegtem Fachwerk und beeindruckender Raumführung.

Vollausstattung (Löffelfertig): Übergabe inklusive hochwertiger Einbauküchen und vollständiger Möblierung. Sämtliche Inventarstücke verbleiben bei Vertragsbeendigung im Objekt.

Strategische Flexibilität: Sonderkündigungsrecht (z.B. bei Verkauf zur Eigennutzung) mit nur 9 Monaten Frist trotz 10+10 Pachtvertrag.

Investitionsschutz: Pächterinvestitionen sind über eine faire, lineare Ablöseregelung abgesichert, was dem Käufer die Übernahme eines voll funktionstüchtigen Betriebs garantiert.

Asset-Vorteile: 18 Betten Kapazität, neue Haustechnik (2025) und 2 Stellplätze/5 Einzelgaragen direkt am Objekt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

[Zum Inhalt springen](#)

Pek Bau & Immobilien GmbH Logo

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Ridvan Pek

Am Amtsweg 2

38700 Braunlage

Vertreten durch:

Ridvan Pek

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Braunschweig

Registernummer: HRB 212792

Haftungsausschluss:

Haftung für Inhalte

Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Haftung für Links

Lage

Bestlage Braunlage: Die 200-Meter-Garantie im touristischen Zentrum

Die Adresse Am Amtsweg besetzt eine der raren Pole-Positions im Harz, was die nachhaltige Wertstabilität dieses GiG-Investments untermauert.

Touristische Pole-Position: In nur ca. 200 Metern erreichen Ihre Gäste die Talstation der Wurmberg-Seilbahn sowie das Eisstadion. Diese Nähe ist der ultimative Garant für eine ganzjährige Vollauslastung.

Infrastruktur & Lifestyle: Gastronomie, Wanderwege und Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung (unter 3 Minuten).

Wachstums-Hebel: Die geplante Eröffnung von „Karls Erlebnis-Dorf“ (2028) in direkter Nachbarschaft fungiert als massiver Katalysator für die zukünftige Bodenwertsteigerung.

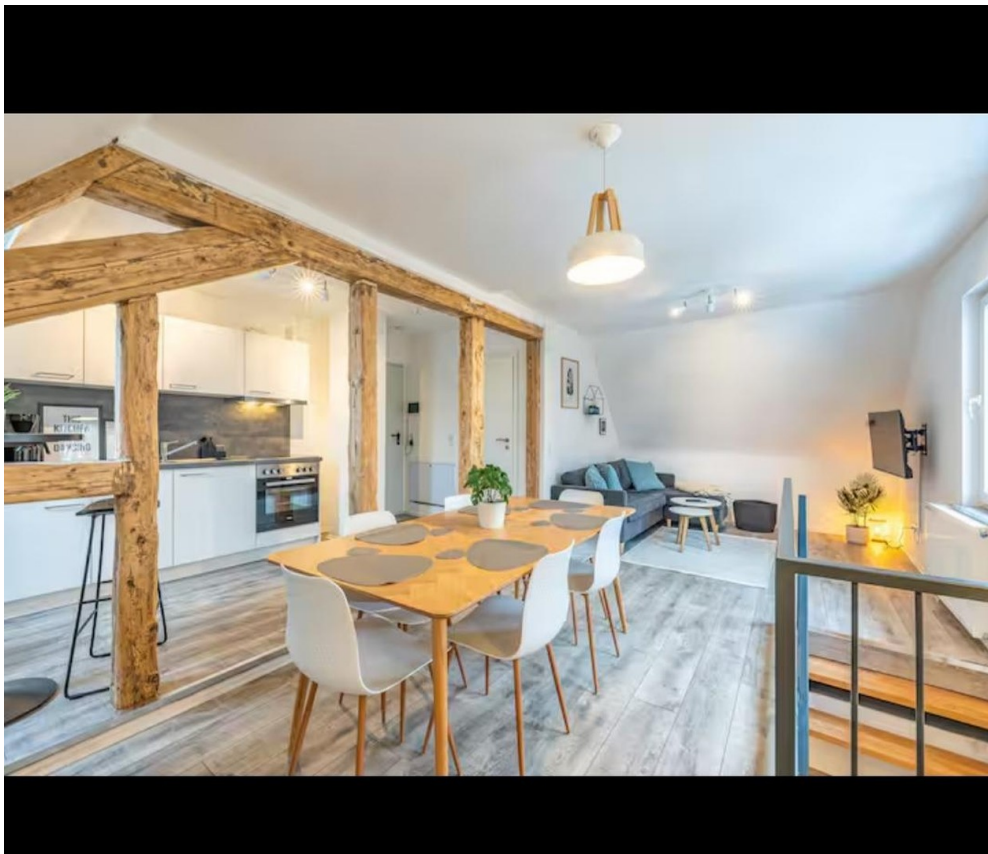
Infrastruktur:

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

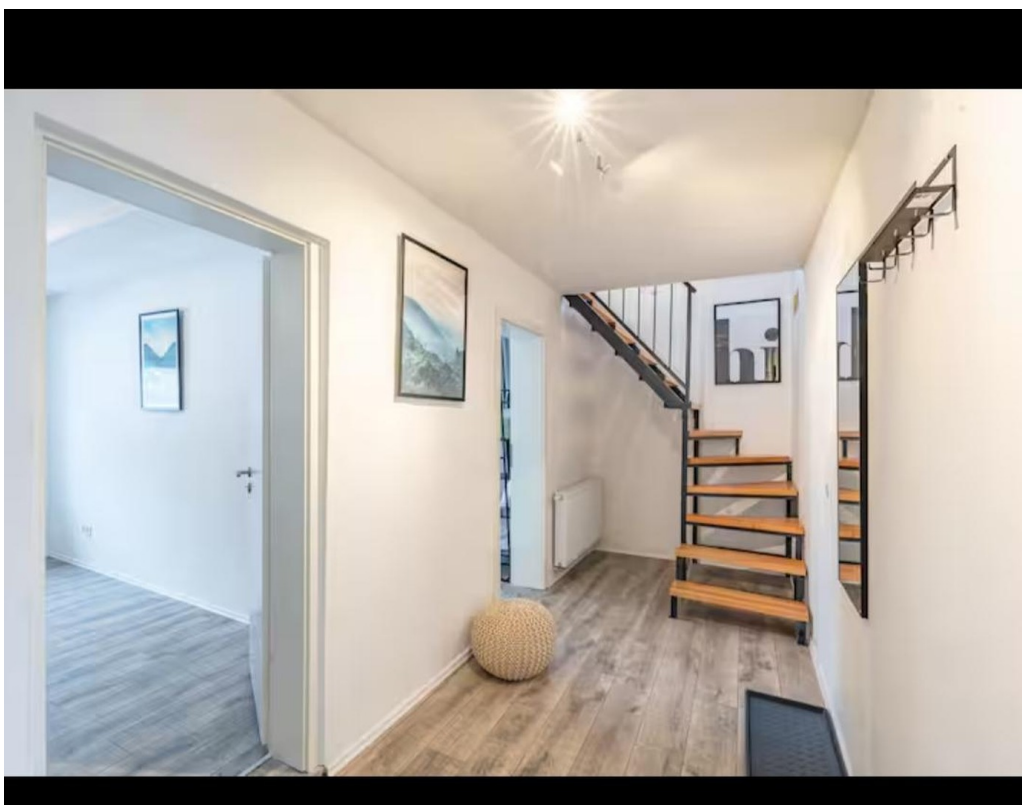
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



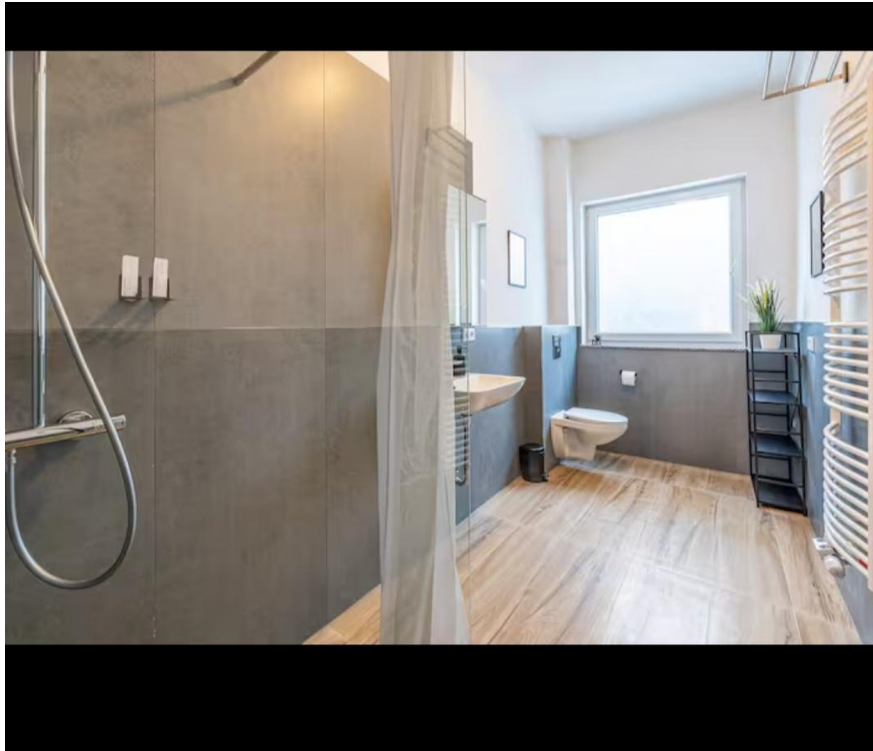
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



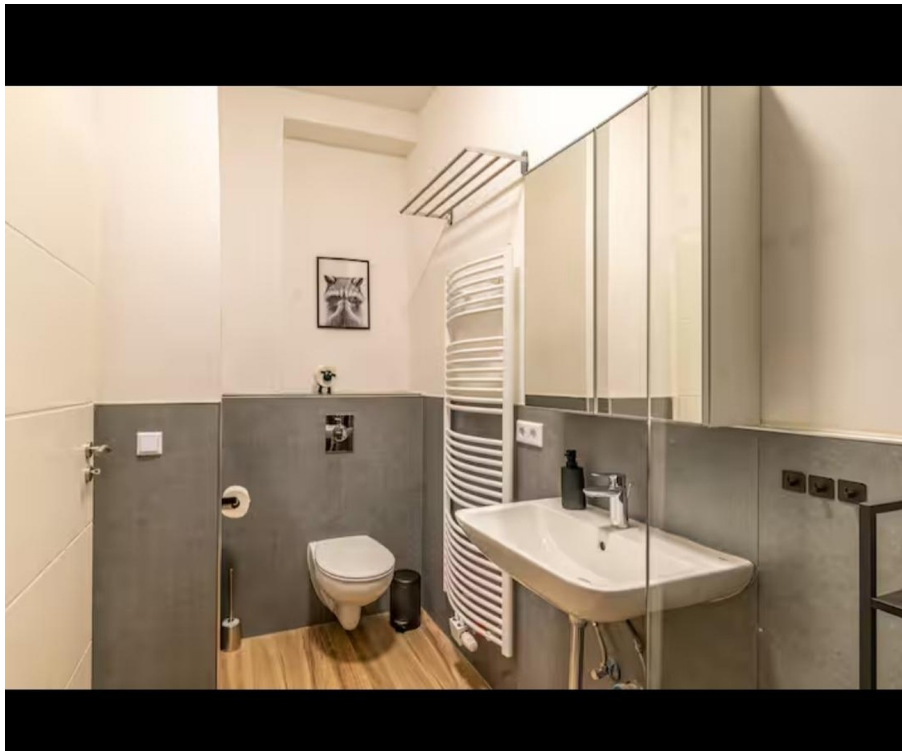
Exposé - Galerie



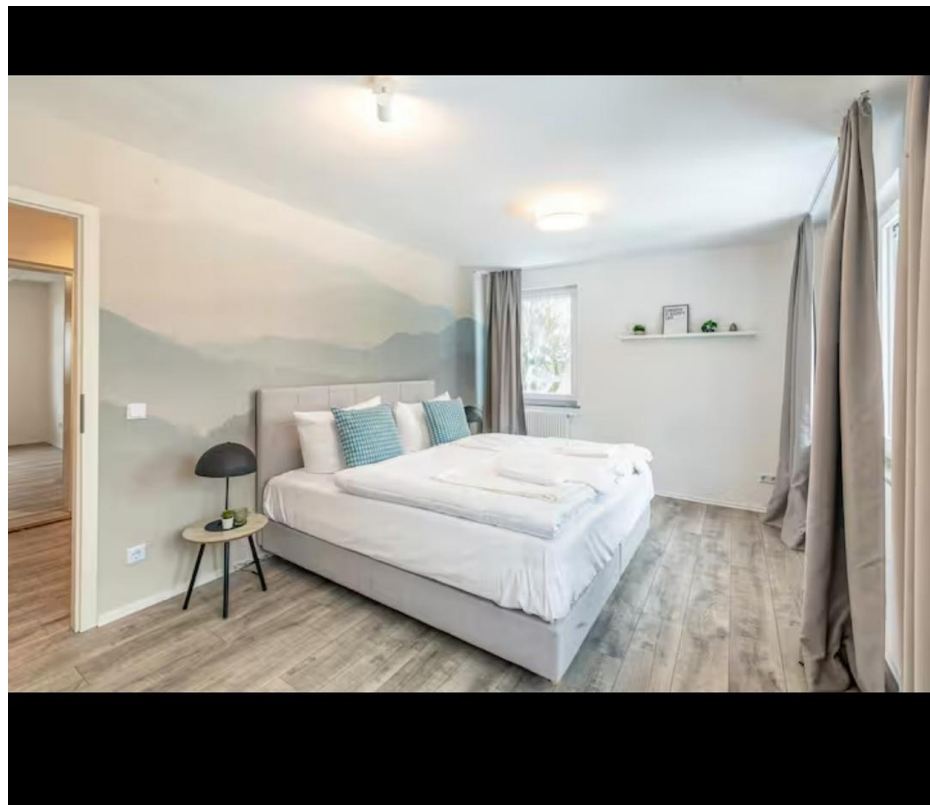
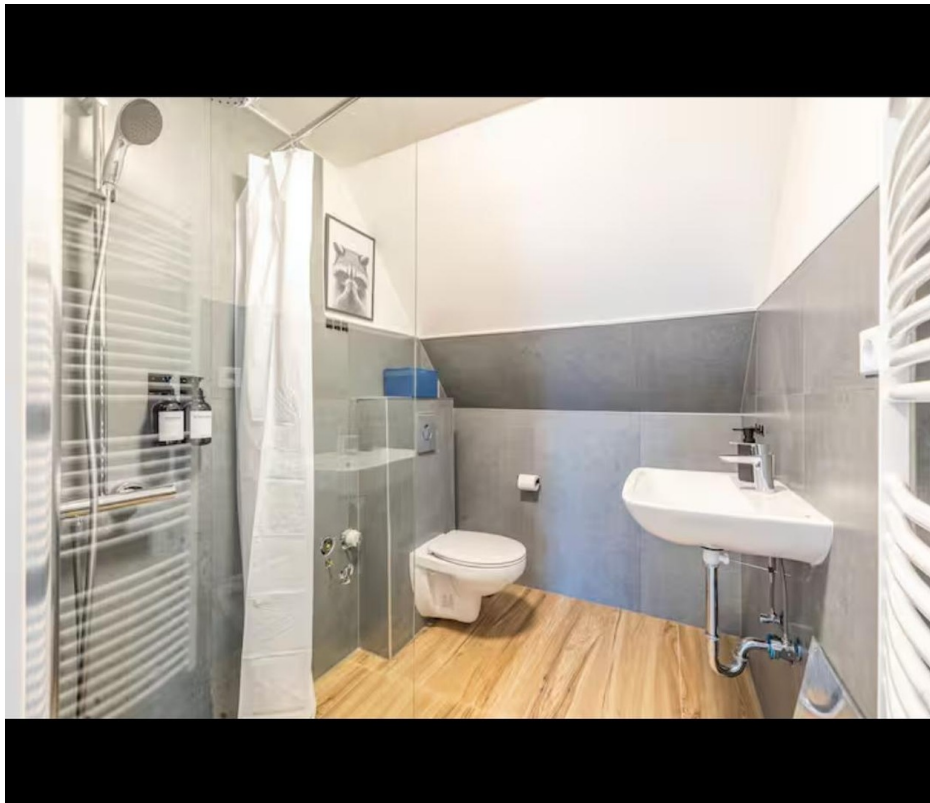
Exposé - Galerie



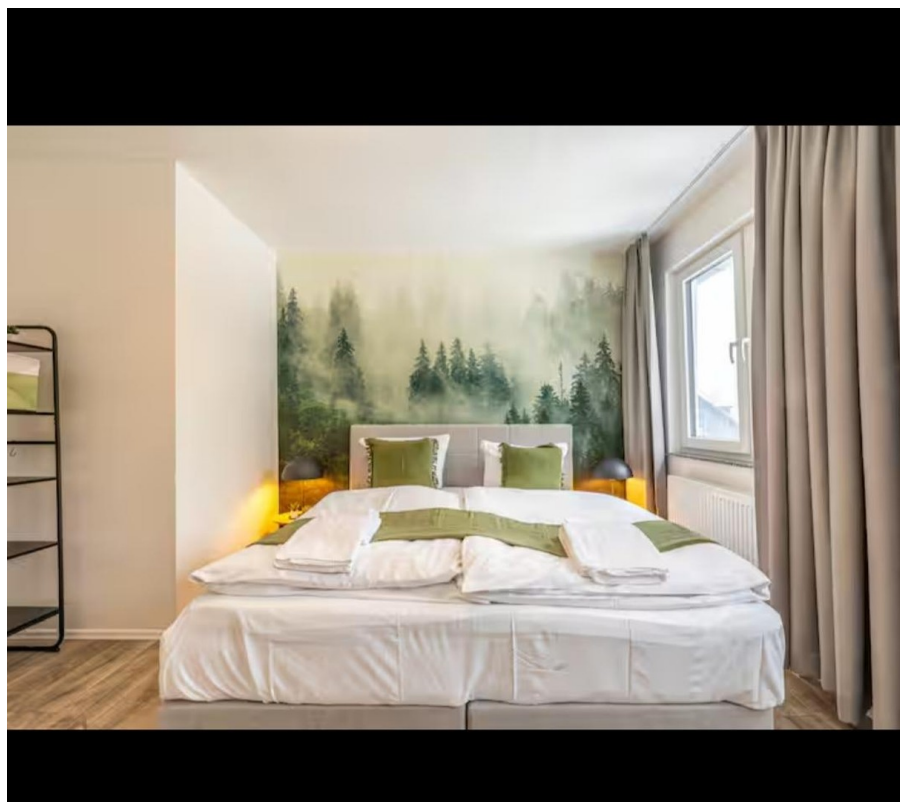
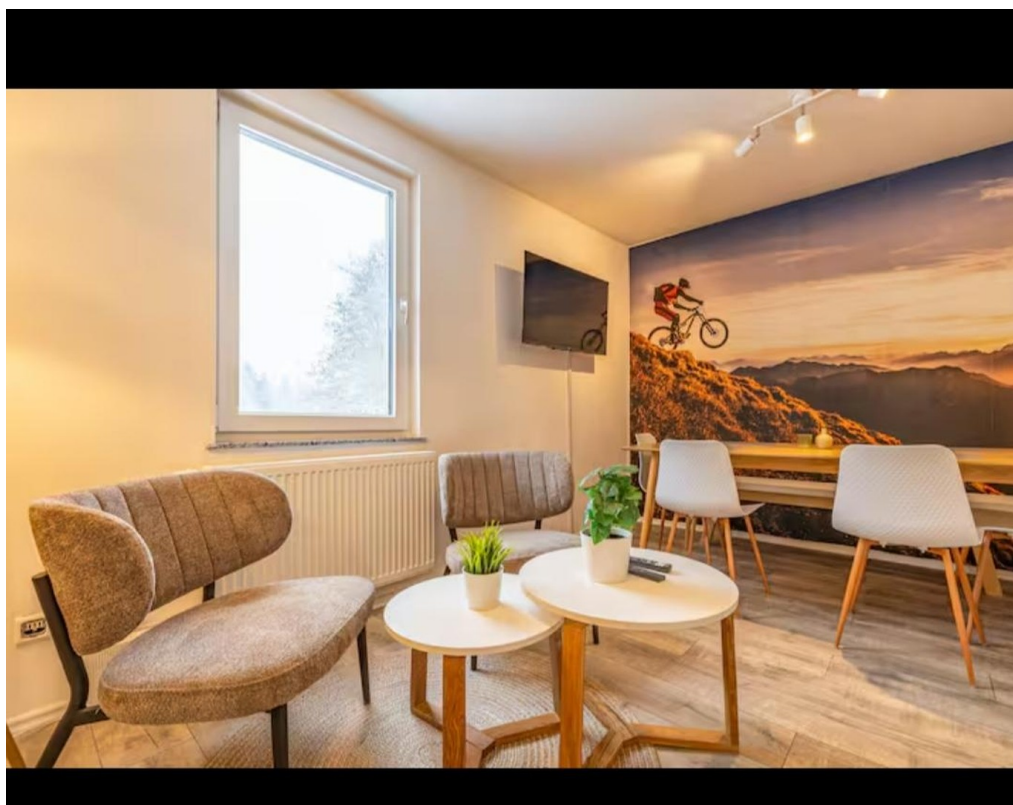
Exposé - Galerie



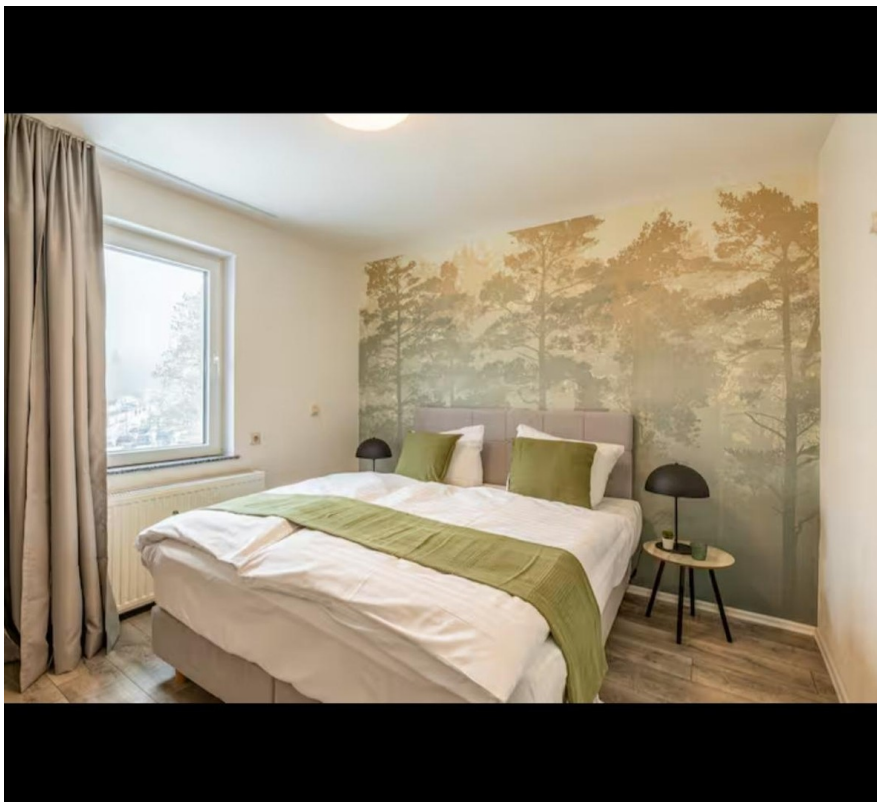
Exposé - Galerie



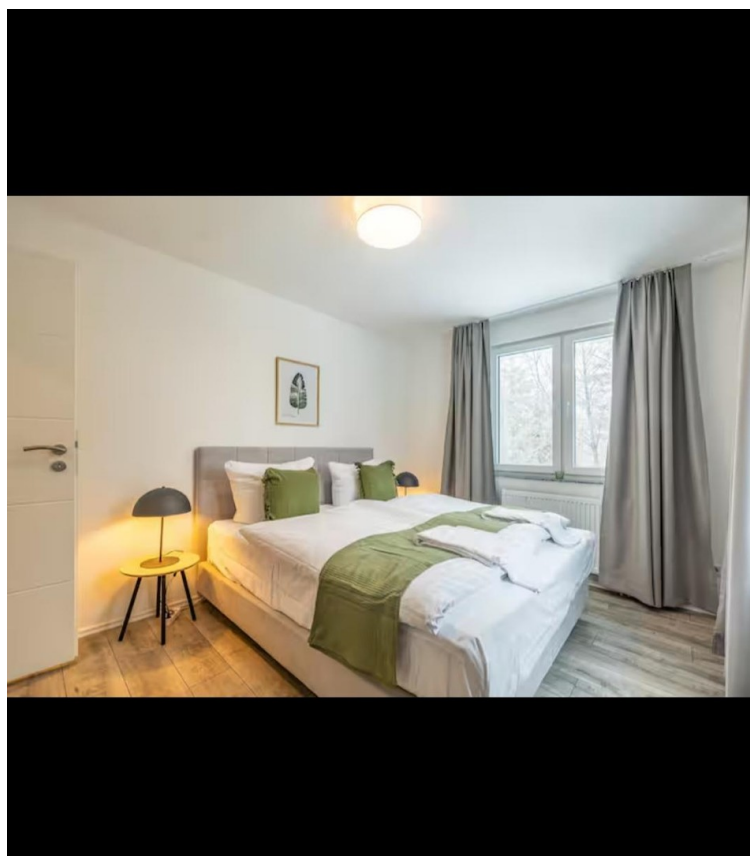
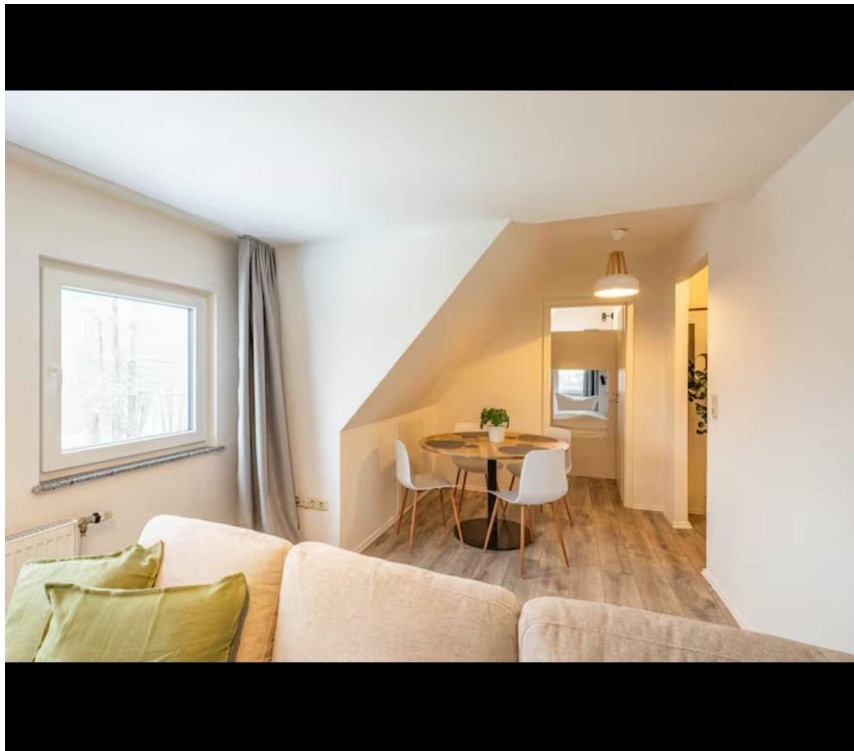
Exposé - Galerie



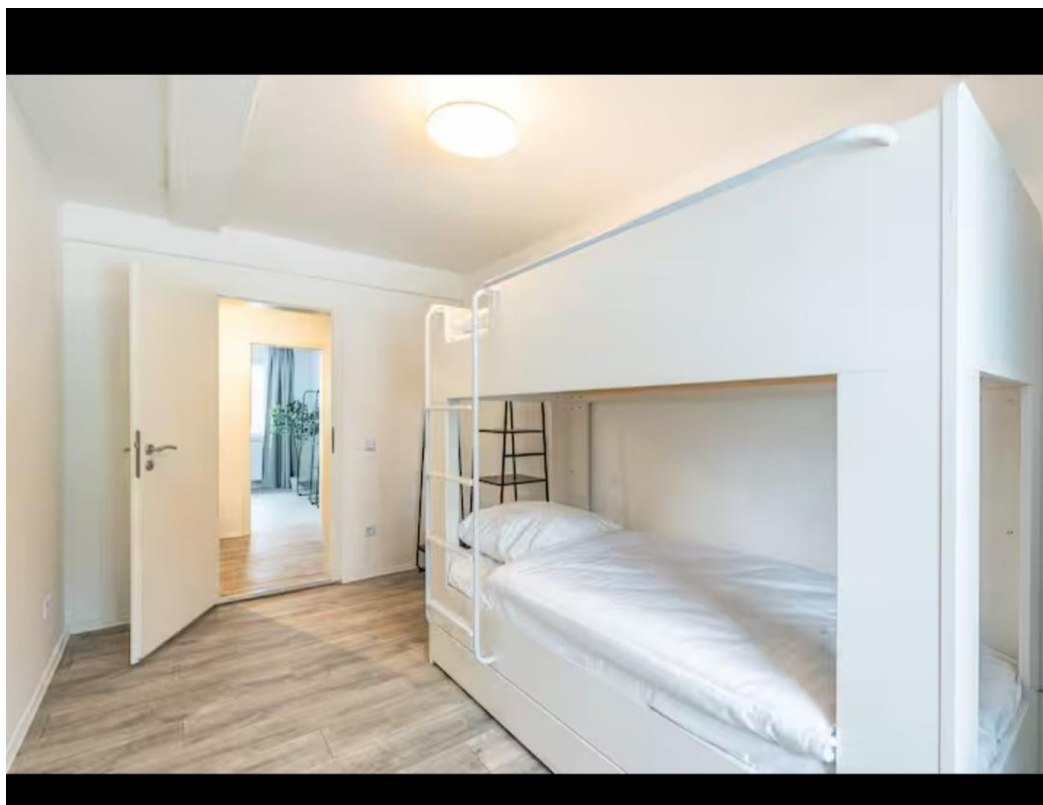
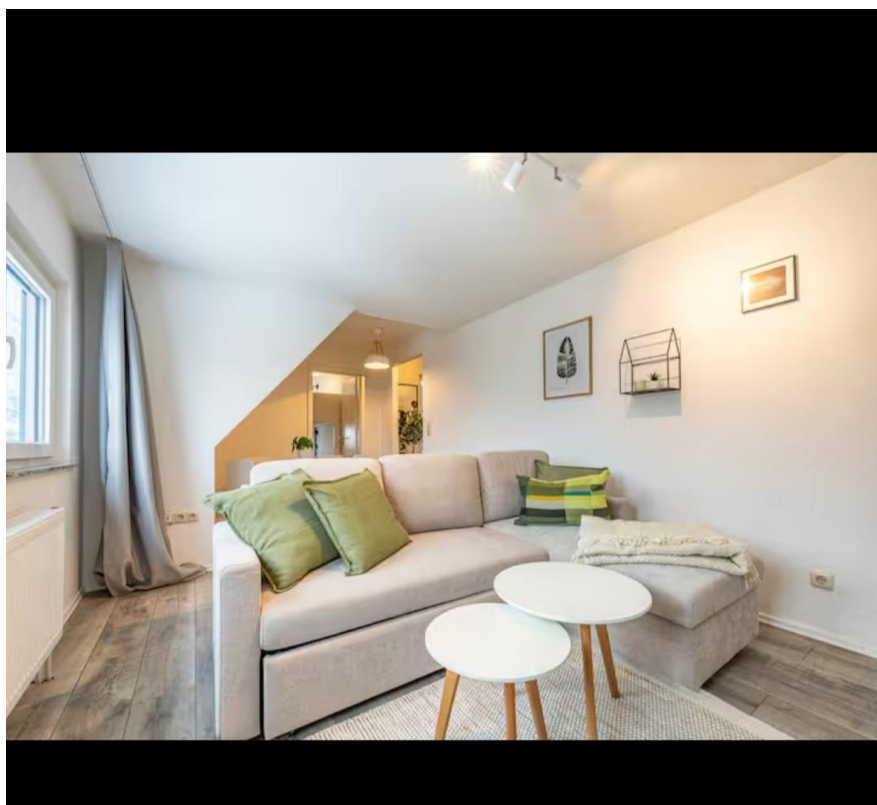
Exposé - Galerie



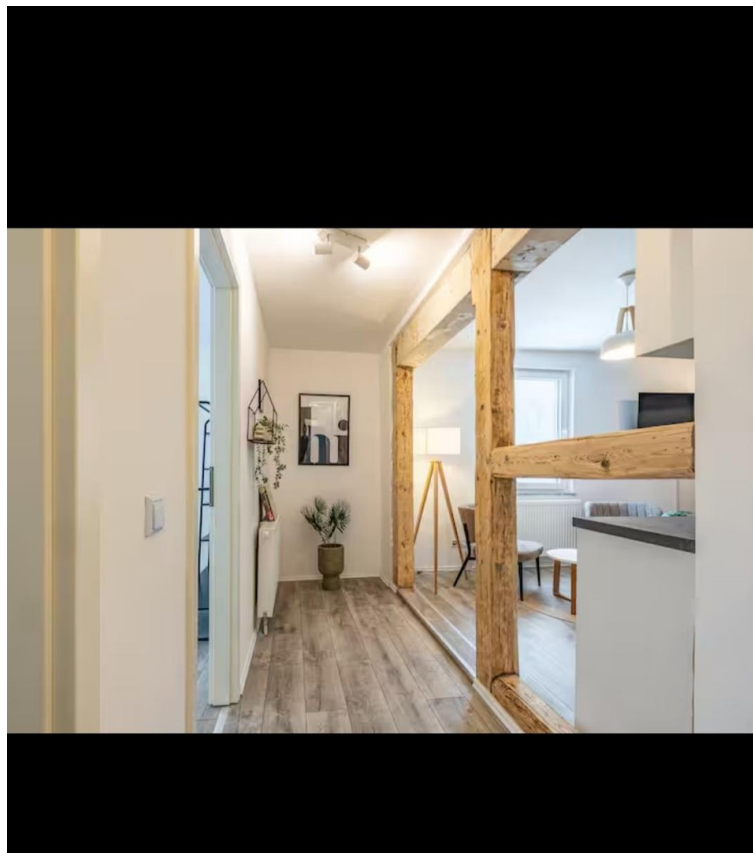
Exposé - Galerie



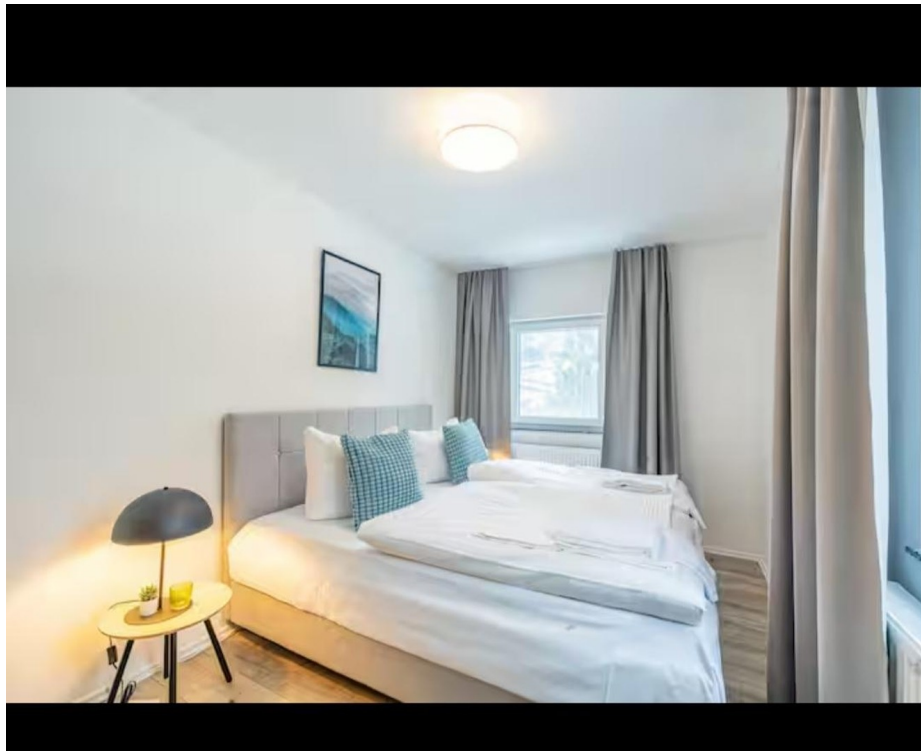
Exposé - Galerie



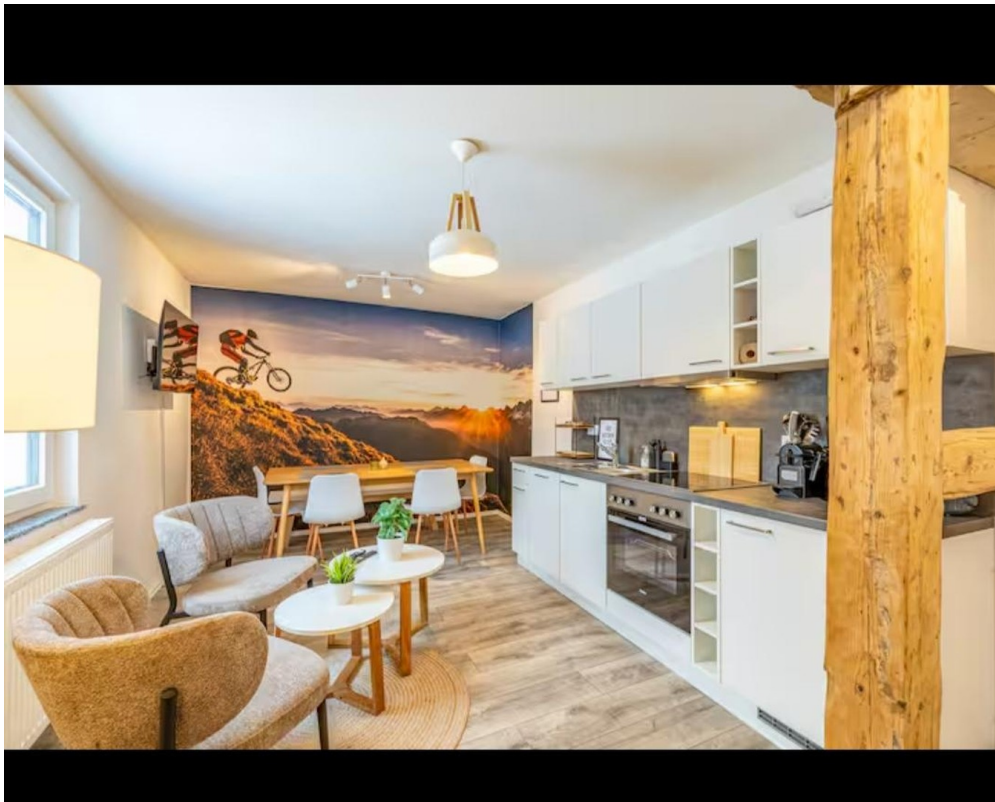
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



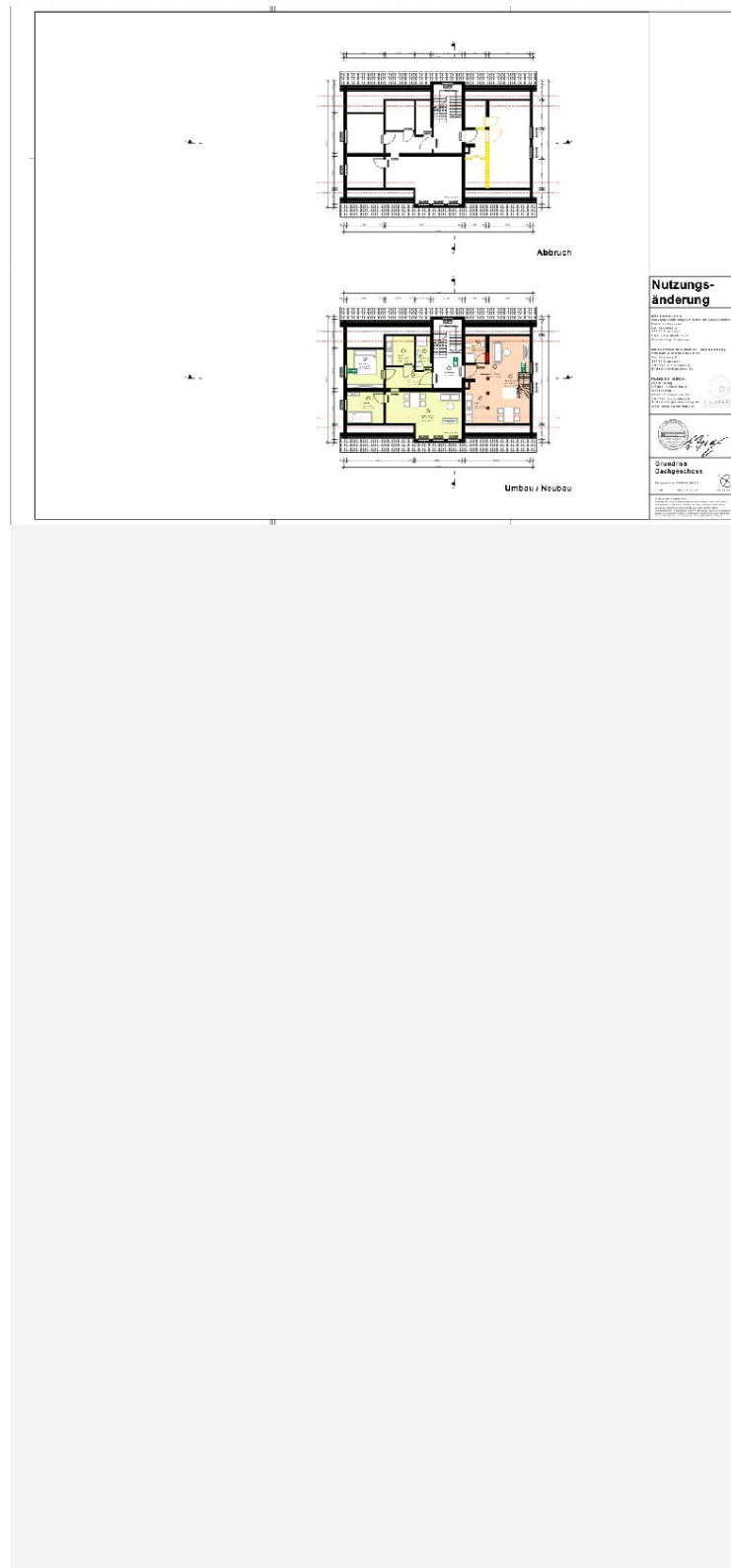
The architectural drawings show four elevations of a building with a red-tiled roof and white walls. The elevations are labeled as follows:

- Front elevation (top left):** Shows a two-story building with a gabled roof and a small porch on the right side.
- Side elevation (top right):** Shows the side profile of the building, including the porch and the main entrance.
- Rear elevation (bottom left):** Shows the back of the building, featuring a gabled roof and a small porch on the left side.
- Another side elevation (bottom right):** Shows the side profile of the building from the opposite side, including the porch and the main entrance.

The technical specification table is located on the right side of the drawing and contains the following information:

Nutzungsänderung	
1. Objekt: ...	
2. Art der Maßnahme: ...	
3. Umfang der Maßnahme: ...	
4. Kosten: ...	
5. Sonstige Angaben: ...	
6. Unterschriften: ...	
7. Datum: ...	

Exposé - Grundrisse



Nutzungsänderung	
Bestand: 1. OG	Neubau: 1. OG
Bestand: 2. OG	Neubau: 2. OG
Bestand: 3. OG	Neubau: 3. OG
Bestand: 4. OG	Neubau: 4. OG
Bestand: 5. OG	Neubau: 5. OG
Bestand: 6. OG	Neubau: 6. OG
Bestand: 7. OG	Neubau: 7. OG
Bestand: 8. OG	Neubau: 8. OG
Bestand: 9. OG	Neubau: 9. OG
Bestand: 10. OG	Neubau: 10. OG
Bestand: 11. OG	Neubau: 11. OG
Bestand: 12. OG	Neubau: 12. OG
Bestand: 13. OG	Neubau: 13. OG
Bestand: 14. OG	Neubau: 14. OG
Bestand: 15. OG	Neubau: 15. OG
Bestand: 16. OG	Neubau: 16. OG
Bestand: 17. OG	Neubau: 17. OG
Bestand: 18. OG	Neubau: 18. OG
Bestand: 19. OG	Neubau: 19. OG
Bestand: 20. OG	Neubau: 20. OG
Bestand: 21. OG	Neubau: 21. OG
Bestand: 22. OG	Neubau: 22. OG
Bestand: 23. OG	Neubau: 23. OG
Bestand: 24. OG	Neubau: 24. OG
Bestand: 25. OG	Neubau: 25. OG
Bestand: 26. OG	Neubau: 26. OG
Bestand: 27. OG	Neubau: 27. OG
Bestand: 28. OG	Neubau: 28. OG
Bestand: 29. OG	Neubau: 29. OG
Bestand: 30. OG	Neubau: 30. OG
Bestand: 31. OG	Neubau: 31. OG
Bestand: 32. OG	Neubau: 32. OG
Bestand: 33. OG	Neubau: 33. OG
Bestand: 34. OG	Neubau: 34. OG
Bestand: 35. OG	Neubau: 35. OG
Bestand: 36. OG	Neubau: 36. OG
Bestand: 37. OG	Neubau: 37. OG
Bestand: 38. OG	Neubau: 38. OG
Bestand: 39. OG	Neubau: 39. OG
Bestand: 40. OG	Neubau: 40. OG
Bestand: 41. OG	Neubau: 41. OG
Bestand: 42. OG	Neubau: 42. OG
Bestand: 43. OG	Neubau: 43. OG
Bestand: 44. OG	Neubau: 44. OG
Bestand: 45. OG	Neubau: 45. OG
Bestand: 46. OG	Neubau: 46. OG
Bestand: 47. OG	Neubau: 47. OG
Bestand: 48. OG	Neubau: 48. OG
Bestand: 49. OG	Neubau: 49. OG
Bestand: 50. OG	Neubau: 50. OG
Bestand: 51. OG	Neubau: 51. OG
Bestand: 52. OG	Neubau: 52. OG
Bestand: 53. OG	Neubau: 53. OG
Bestand: 54. OG	Neubau: 54. OG
Bestand: 55. OG	Neubau: 55. OG
Bestand: 56. OG	Neubau: 56. OG
Bestand: 57. OG	Neubau: 57. OG
Bestand: 58. OG	Neubau: 58. OG
Bestand: 59. OG	Neubau: 59. OG
Bestand: 60. OG	Neubau: 60. OG
Bestand: 61. OG	Neubau: 61. OG
Bestand: 62. OG	Neubau: 62. OG
Bestand: 63. OG	Neubau: 63. OG
Bestand: 64. OG	Neubau: 64. OG
Bestand: 65. OG	Neubau: 65. OG
Bestand: 66. OG	Neubau: 66. OG
Bestand: 67. OG	Neubau: 67. OG
Bestand: 68. OG	Neubau: 68. OG
Bestand: 69. OG	Neubau: 69. OG
Bestand: 70. OG	Neubau: 70. OG
Bestand: 71. OG	Neubau: 71. OG
Bestand: 72. OG	Neubau: 72. OG
Bestand: 73. OG	Neubau: 73. OG
Bestand: 74. OG	Neubau: 74. OG
Bestand: 75. OG	Neubau: 75. OG
Bestand: 76. OG	Neubau: 76. OG
Bestand: 77. OG	Neubau: 77. OG
Bestand: 78. OG	Neubau: 78. OG
Bestand: 79. OG	Neubau: 79. OG
Bestand: 80. OG	Neubau: 80. OG
Bestand: 81. OG	Neubau: 81. OG
Bestand: 82. OG	Neubau: 82. OG
Bestand: 83. OG	Neubau: 83. OG
Bestand: 84. OG	Neubau: 84. OG
Bestand: 85. OG	Neubau: 85. OG
Bestand: 86. OG	Neubau: 86. OG
Bestand: 87. OG	Neubau: 87. OG
Bestand: 88. OG	Neubau: 88. OG
Bestand: 89. OG	Neubau: 89. OG
Bestand: 90. OG	Neubau: 90. OG
Bestand: 91. OG	Neubau: 91. OG
Bestand: 92. OG	Neubau: 92. OG
Bestand: 93. OG	Neubau: 93. OG
Bestand: 94. OG	Neubau: 94. OG
Bestand: 95. OG	Neubau: 95. OG
Bestand: 96. OG	Neubau: 96. OG
Bestand: 97. OG	Neubau: 97. OG
Bestand: 98. OG	Neubau: 98. OG
Bestand: 99. OG	Neubau: 99. OG
Bestand: 100. OG	Neubau: 100. OG

Grundris Corporation

Signature: [Handwritten Signature]

Project: [Project Name]

Date: [Date]

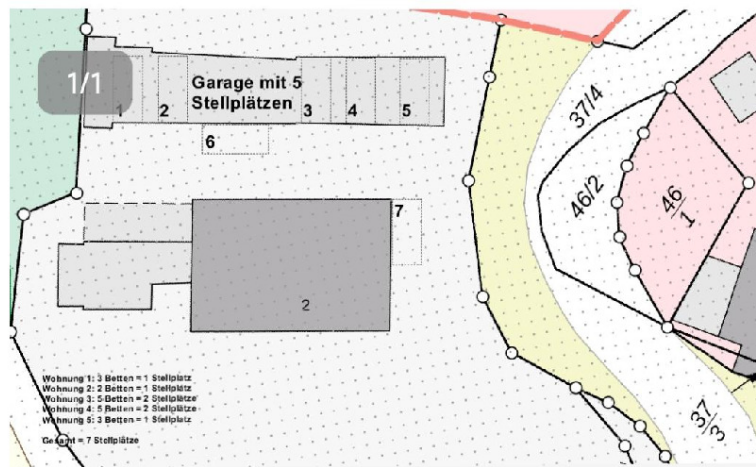
Scale: [Scale]

Sheet: [Sheet Number]

Exposé - Grundrisse



DOC-20251021-WA0004.



Drehen



Slideshow



Teilen



Suchen



[illegible]

