

# Exposé

## Wohnung in Braunlage

**Top Rendite ! \*Traum-Ferien-Wohnung in 1A Lage\***



Objekt-Nr. OM-455679

### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter de Wit

Herzog-Johann-Albrecht-Str. 59  
38700 Braunlage  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                       |              |                 |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 2020                  | Zustand      | saniert         |
| Etagen        | 1                     | Schlafzimmer | 4               |
| Zimmer        | 5,00                  | Badezimmer   | 4               |
| Wohnfläche    | 153,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG           |
| Energieträger | Gas                   | Stellplätze  | 2               |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in deiner neuen Berg Lodge auf 620m üNN !

Ihr seid Fans des ALPINEN LIFESTYLES und des Besonderen?

Ihr wollt unmittelbar in die Natur auf den schönsten Wanderwegen starten, von der Wohnung aus mit dem Rodel direkt auf die Skiwiese oder mit den angeschnallten Brettern direkt in die Loipe?

Dann habt ihr jetzt die einmalige Gelegenheit, euch die Wohnung "Berg Lodge" zu sichern. Dieses Objekt ist einzigartig in Ausstattung, sowie Lage und es gibt sie kein 2. Mal in Braunlage.

Unsere Berg Lodge liegt im 1. Obergeschoß der WLodgeOne und bietet einen wunderschönen Ausblick auf die Ski-Wiese. Sie ist eine von fünf Einheiten im Haus.

Schon beim Betreten der Wohnung werdet ihr den stets präsenten Duft nach Wald und Harz, welchen unsere verarbeiteten Hölzer versprühen, wahrnehmen. Das hervorragende Raumklima ist bei jedem Atemzug spürbar.

Auf einer Wohnfläche von ca. 153m<sup>2</sup> im alpinen Style, habt Ihr in 4 Schlafkammern Platz für bis zu 9 Personen.

Ausstattung der Schlafkammern:

- Schlafkammer 1 mit Boxspringbetten, Flatscreen TV und einem unglaublichen Blick über die Skiwiese und die Harzer Berglandschaft. Sie hat eine separate Waschkammer mit Naturstein Waschbecken, Regendusche und WC.

- Schlafkammer 2 mit Boxspringbetten, Flatscreen TV, Schreibtisch und Safe, mit einem tollen Blick in den Garten. Sie hat eine separate Waschkammer mit Naturstein Waschbecken, Regendusche und WC.

- 3. Schlafkammer mit TV, Boxspringbetten, Sie hat eine separate Waschkammer mit Naturstein Waschbecken, Regendusche und WC.

- 4. Schlafkammer mit TV, Boxspringbetten, einem offenen Duschbereich und ein separates WC. Diese eignet sich hervorragend als separates Gästezimmer.

Der Wohn - Koch und Futterbereich umfasst ca. 41qm und ist super kuschelig.

Ferner verfügt die Lodge über eine große Terrasse, auf der man die Sonne genießen kann und zum Grill u. Chill einlädt. Sie verfügt über einen Heißen Topf (Hot Tube) mit einem traumhaften Blick auf die Skiwiese, über Braunlage und den Harz.

Eine (Fass) Sauna könnte optional auf der Terrasse nachgerüstet werden.

Rendite:

Sichert euch die einmalige Investition mit Zukunft in allerbesten Lage. Es gibt nichts Vergleichbares in der Region.

Wenn ihr das Objekt nicht selbst ganzjährig nutzen möchtet, könnt ihr die Lodge auch als Renditeobjekt betreiben, oder betreiben lassen.

Die Lodge erfreut sich stetig einer wachsenden Anzahl von Liebhaber, die uns einen tollen Umsatz generieren. Aktuell sind daraus 6 % bis zu 9 % Netto-Rendite (nach Abzug aller Kosten, vor Steuer) auf den Kaufpreis gerechnet zu erzielen. Dies ist über unseren Ferienvermietungs- u. Verwaltungs-Service möglich.

Wie sich das gestaltet, besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit euch.

Der Kaufpreis beinhaltet das gesamte Inventar. Sowie anteilige Nutz- und Grundstücksflächen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Wir freuen uns auf eure Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

Die WLodgeOne wurde ursprünglich 1902 mit als eine der ersten Villen im "Villen Viertel" von Braunlage erbaut.

Wir haben sie 2018-2021 kernsaniert und um einen Anbau erweitert.

Die Berg Lodge liegt im sanierten Villenbereich im 1. OG

Für den Innenausbau wurden nur hochwertigste Materialien verwendet und alles treu nach dem Konzept "Moderne trifft - urigen Hüttencharakter im Alpine Style" umgesetzt.

Sämtliche technische Installationen wurden auf den heutigen Stand gebracht und digitalisiert.

Rundum wurde eine Oase erschaffen, die alle Wünsche erfüllt, um sich wohlfühlen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## **Lage**

Unsere einzigartige Alpine Lifestyle Lodge befindet sich oberhalb vom Braunlager Zentrum auf 620 Höhenmetern mit einer unverbaubaren traumhaften Aussicht.

– direkt an der Ski u. Rodelwiese

– 80m zum Loipeneinstieg der Braunlager Loipe

– 900m zur Innenstadt, der Eishalle, dem Naturmythenpfad, der Wurmberg Seilbahn und 2.5km zum Silberteich

– lets go Wald und in die Natur in nur 50 Metern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

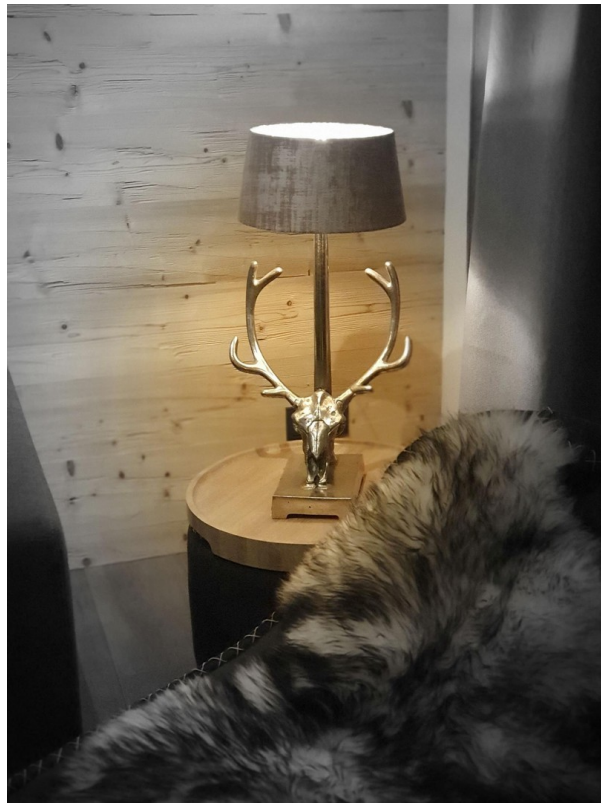
|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 28,20 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A+                |



## Exposé - Galerie



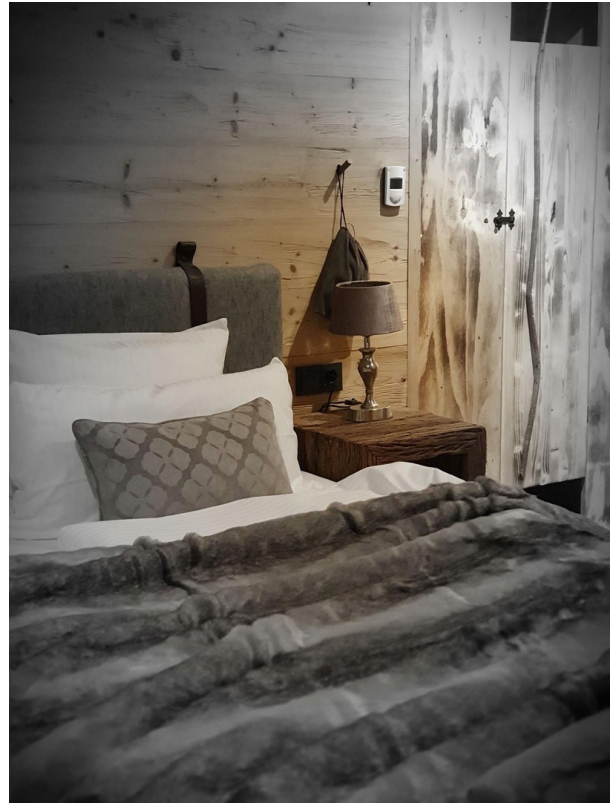
# Exposé - Galerie



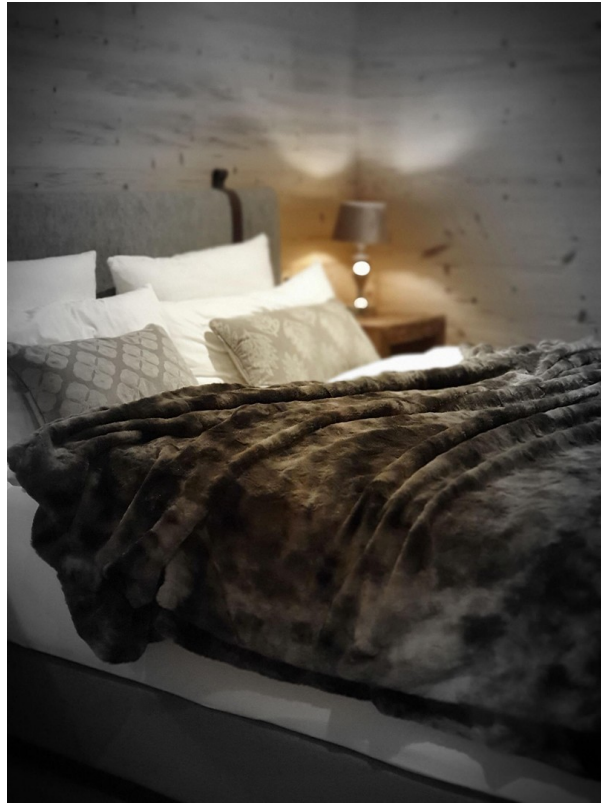
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



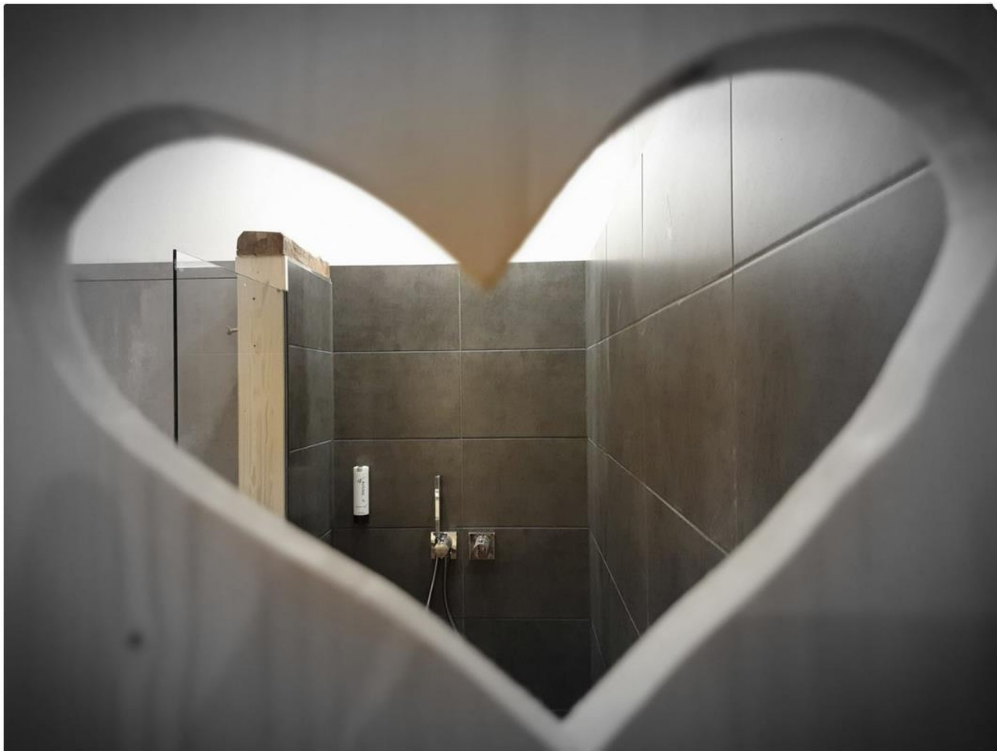
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



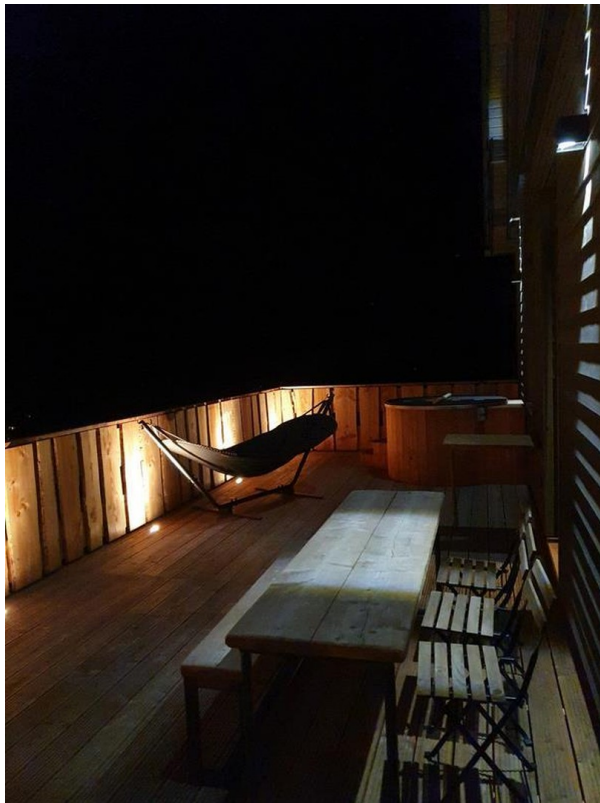
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss