

Exposé

Wohnung in Braunlage

St. Andreasberg | Möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung inkl. Garage



Objekt-Nr. OM-458992

Wohnung

Verkauf: **89.000 €**

Ansprechpartner:
Christian schlacke

37444 Braunlage
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	21,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer nach einer stilvoll renovierten Wohnung im Harz sucht oder eine attraktive Möglichkeit zur Ferienvermietung bzw. Airbnb-Nutzung sucht, findet mit dieser möblierten 1,5-Zimmer-Wohnung in St. Andreasberg eine besonders interessante Gelegenheit. Die Kombination aus moderner Ausstattung, vollständiger Möblierung und touristisch gefragter Lage macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus ca. 1970 und bietet auf ca. 41 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept mit gemütlicher Schlafnische und sonnigem Balkon. Bereits beim Betreten entsteht durch die harmonische Einrichtung und die modernen Oberflächen ein angenehmes Wohngefühl. Sämtliche Möbel sind bereits im Kaufpreis enthalten, sodass die Wohnung direkt genutzt oder sofort vermietet werden kann.

Im Zuge umfangreicher Renovierungen von ca. 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Neue Bodenbeläge, modernisierte Heizkörper, ein vollständig renoviertes Tageslichtbad sowie die hochwertige Einbauküche inklusive Marken-Elektrogeräten sorgen für einen zeitgemäßen Gesamteindruck. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine moderne Klimaanlage mit WLAN-Funktion, die zusätzlichen Komfort bietet.

Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft gemeinsam mit den großen Fensterflächen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Süd-West-Ausrichtung lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen ein.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Zweifach verglaste Holzfenster, eine Gas-Etagenheizung sowie die dreiadrige Elektrik mit FI-Schutzschalter sorgen für eine solide Grundlage.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Vollkeller mit zusätzlicher Abstellfläche sowie die bereits im Kaufpreis enthaltene Garage mit elektrischem Garagentor. Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 150 € monatlich.

Ausstattung

- * Möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung inklusive Garage im gepflegten Haus
- * Baujahr ca. 1970
- * Wohnfläche ca. 41 m²
- * Nutzfläche ca. 6 m² zzgl. 15 m² Garage
- * 1,5 Zimmer
- * 1. Obergeschoss
- * Gepflegter Gesamtzustand des Hauses und der Grünanlagen
- * Vollständige Möblierung bereits im Kaufpreis enthalten
- * Offener Wohnbereich mit gemütlicher Schlafnische
- * Separate Küche mit praktischer Raumaufteilung
- * Einbauküche inklusive Marken-Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- * Modernes Duschbad mit Fenster
- * Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen
- * Zweifach verglaste Holzfenster
- * Dreiadrige Elektrik mit FI-Schutzschalter
- * Gas-Etagenheizung

- * Moderne Klimaanlage mit WLAN-Funktion von ca. 2024
- * Aufwändige Renovierungen von ca. 2024
- * Neue Bodenbeläge von ca. 2024
- * Modernisierte Heizkörper von ca. 2024
- * Badezimmer umfassend renoviert von ca. 2024
- * Hochwertige Einbauküche von ca. 2024
- * Balkon mit sonniger Süd-West-Ausrichtung
- * Vollkeller mit zusätzlicher Abstellfläche
- * Garage bereits im Kaufpreis enthalten
- * Elektrisches Garagentor vorhanden
- * Ideal zur Ferienvermietung & Airbnb geeignet
- * Attraktive Vermietbarkeit durch beliebte Lage im Harz
- * Direkte Nähe zu Wanderwegen und Naturflächen
- * Idealer Ausgangspunkt für Wintersport- und Freizeitaktivitäten
- * Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im Ort vorhanden
- * Hausgeld ca. 150 € monatlich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von St. Andreasberg, einem der beliebtesten Höhenluftkurorte im Oberharz. Eingebettet in die weitläufige Berglandschaft des Harzes verbindet die Lage Erholung, Natur und Freizeitmöglichkeiten auf besondere Weise. Gerade die Kombination aus Ruhe, touristischer Attraktivität und ganzjährigem Freizeitangebot macht St. Andreasberg seit Jahren zu einem gefragten Standort für Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Ferienunterkünften und viel Grün. Bereits wenige Minuten von der Wohnung entfernt beginnen zahlreiche Wander- und Radwege durch die Harzer Natur. Besonders Naturliebhaber, Wintersportler und Erholungssuchende profitieren von den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Auch im Winter zählt St. Andreasberg zu den beliebtesten Orten im Harz. Verschiedene Loipen, Rodelhänge und Skipisten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das bekannte Skigebiet am Matthias-Schmidt-Berg liegt nur ca. 2 km entfernt und bietet Wintersportmöglichkeiten für Anfänger und Fortgeschrittene. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Mountainbike-Strecken, Kletterangebote sowie den nahegelegenen Nationalpark Harz.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés befinden sich teilweise bereits innerhalb von ca. 1 bis 2 km Entfernung. Auch kleinere Geschäfte sowie gastronomische Angebote im Ortskern sorgen für eine gute Versorgung und unterstreichen den charmanten Charakter des Ortes.

Besonders attraktiv zeigt sich die Lage durch ihre touristische Nachfrage. Der Harz zählt ganzjährig zu den beliebtesten Urlaubsregionen Norddeutschlands und zieht sowohl Wanderer als auch Wintersportler und Natururlauber an. Dadurch bietet die Wohnung hervorragende Voraussetzungen für eine Ferienvermietung oder Airbnb-Nutzung.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich solide. Über die Bundesstraßen B242 und B27 sind umliegende Orte wie Braunlage, Clausthal-Zellerfeld oder Goslar schnell erreichbar. Gleichzeitig bleibt die ruhige und entspannte Atmosphäre des Oberharzes vollständig erhalten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre naturnahe Umgebung, den hohen Freizeitwert sowie die attraktive Kombination aus Ruhe, Erholung und touristischem Potenzial. Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant bleibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafnische



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Garage



Außenansicht

Exposé - Galerie



Ausblick