



**PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER**

## Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in Bad Sachsa, starkem Entwicklungspotenzial und Top Lage nahe exklusivem Wellnesshotel in Bad Sachsa

<b>196.500 €</b> Preis	<b>3</b> Wohneinheiten	<b>ca. 194,50 qm</b> vermietbare Fläche	<b>9.240,00 €</b> Jahresnettomiete
---------------------------	---------------------------	--	---------------------------------------

### Auf einen Blick

<b>Preis</b>	196.500 €
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Jahresnettomiete</b>	9240,00 €
<b>Lage</b>	Kurort Bad Sachsa, zentrumsnahe Lahe am Kurzentrum
<b>Grundstücksfläche</b>	518 qm
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 194,50 qm
<b>Wohneinheiten</b>	3
<b>Etagen</b>	3
<b>Keller</b>	Voll unterkellert
<b>PKW – Stellplätze</b>	3 Außenstellplätze
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Außenbereich</b>	Garten mit Terrasse

## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 vereint eine solide Grundsubstanz mit außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial in einer gefragten Lage des Kurorts Bad Sachsa.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Positionierung:

Nur rund 500 Meter Luftlinie entfernt befindet sich ein hochwertiges Wellnesshotel, das die besondere Qualität des Umfelds zusätzlich unterstreicht.

Besonders interessant:

Für Kapitalanleger eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit zur aktiven Renditeoptimierung. Da in den vergangenen Jahren keine Mietanpassung vorgenommen wurden, besteht ein deutliches Potenzial zur wirtschaftlichen Neuausrichtung. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen und eine marktgerechte Optimierung der Wohnqualität lässt sich der Wert der Immobilie nachhaltig steigern. Die langjährigen, zuverlässigen Mietverhältnisse bieten dabei eine stabile Basis für Ihre Strategie.

Auf rund 194,50 qm vermietbarer Fläche verteilen sich drei Wohneinheiten über drei Etagen. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Garten mit Terrasse, sowie drei PKW – Außenstellplätze. Die Mieter sind zuverlässig und wohnen schon über einen längeren Zeitraum in den Wohnungen.

Die Nähe zu touristischer Infrastruktur, Erholungseinrichtungen und dem Kurzentrum macht diese Immobilie nicht nur für die klassische Vermietung interessant, sondern eröffnet auch strategische Perspektiven für wertsteigernde Modernisierungskonzepte.

## Besondere Investment – Vorteile

Dieses Objekt überzeugt durch:

- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Mieterhöhungen in den letzten Jahren – attraktives Mietsteigerungspotenzial
- EG 64,94 qm Nettomiete 265,00 €
- 1. OG 64,82 qm Nettomiete 280,00 €
- DG 64,82 qm Nettomiete 240,00 €
- Anpassung an aktuelle Mietmarktbedingungen 6-7 € pro qm
- Attraktive Kurortlage mit touristischem Umfeld

## Ausstattung & Eckdaten im Überblick

- Baujahr 1965
- 3 Wohneinheiten
- Ca. 194,50 qm
- 518 qm Grundstück
- 3 Etagen
- Voll unterkellert
- Garten mit Terasse
- 3 PKW – Außenstellplätze
- Gas als Energieträger

## Lagebeschreibung

Das Haus besticht durch seine zentrums- und naturnahe sowie familienfreundliche Lage im heilklimatischen Kurort Bad Sachsa in Niedersachsen. Die Nähe zu einem hochwertigen Wellnesshotel spricht für die besondere Standortqualität und hebt das Umfeld deutlich hervor.

Im Umkreis von weniger als 2 Kilometern finden Sie außerdem 3 Supermärkte, 2 Apotheken und eine Bankfiliale, um den täglichen Bedarf zu decken. Kindergärten und Tagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Bad Sachsa vorhanden, weshalb sich die Wohnlage sehr gut für Familien mit Kindern eignet. Teiche und Sportplätze bieten zudem eine weitere Auszeit vom täglichen Alltagsstress. Außerdem liegt das Erlebnisbad Salztal-Paradies in unmittelbarer Nähe.

Direkt am Südrand des Harzes gelegen bietet die Umgebung dank der weitläufigen Wiesen und Wälder viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung an der frischen Luft wie zum Beispiel lange Spaziergänge oder Radtouren. Museen und historische Bauwerke lassen das Herz jeglicher Geschichts- und Kulturfans höherschlagen.

Im Westen verläuft die Bundesstraße 243 und schließt Sie schnell an das Straßenverkehrsnetz an. Die Kleinstadt wird zudem von mehreren Buslinien bedient und in der Nachbargemeinde finden Sie einen Bahnhof, von welchem Sie aus umliegenden Gemeinden und Städte erreichen.

Bad Sachsa zählt zu der etablierten Kur – und Erholungsorten im Harz und profitiert von einer konstanten Nachfrage durch Bewohner, Erholungssuchende und Tourismus. Kurzentrum, Freizeitangebote, Natur, Gastronomie und Infrastruktur sind schnell erreichbar und stärken die langfristige Attraktivität des Standorts.

## Fazit

Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur bestehenden Wohnraum, sondern vor allem eine seltene Gelegenheit zur aktiven Wertschöpfung. Die Kombination aus Jahren keiner Mietanpassung, provisionsfreiem Direktverkauf und attraktiver Mikrolage macht dieses Objekt zu einer überdurchschnittlichen Investition.

**Für Käufer mit Weitblick: Substanz erwerben, Potenziale heben und Werte schaffen.**

# Objektbilder



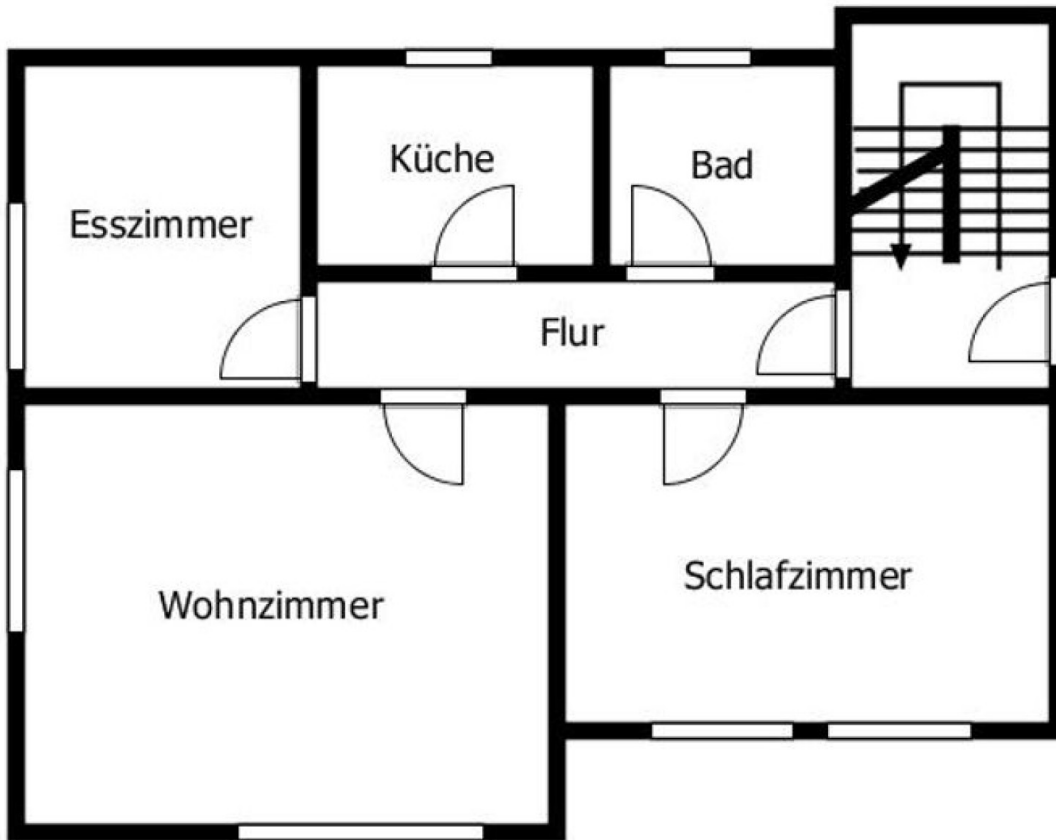
Hausrückseite



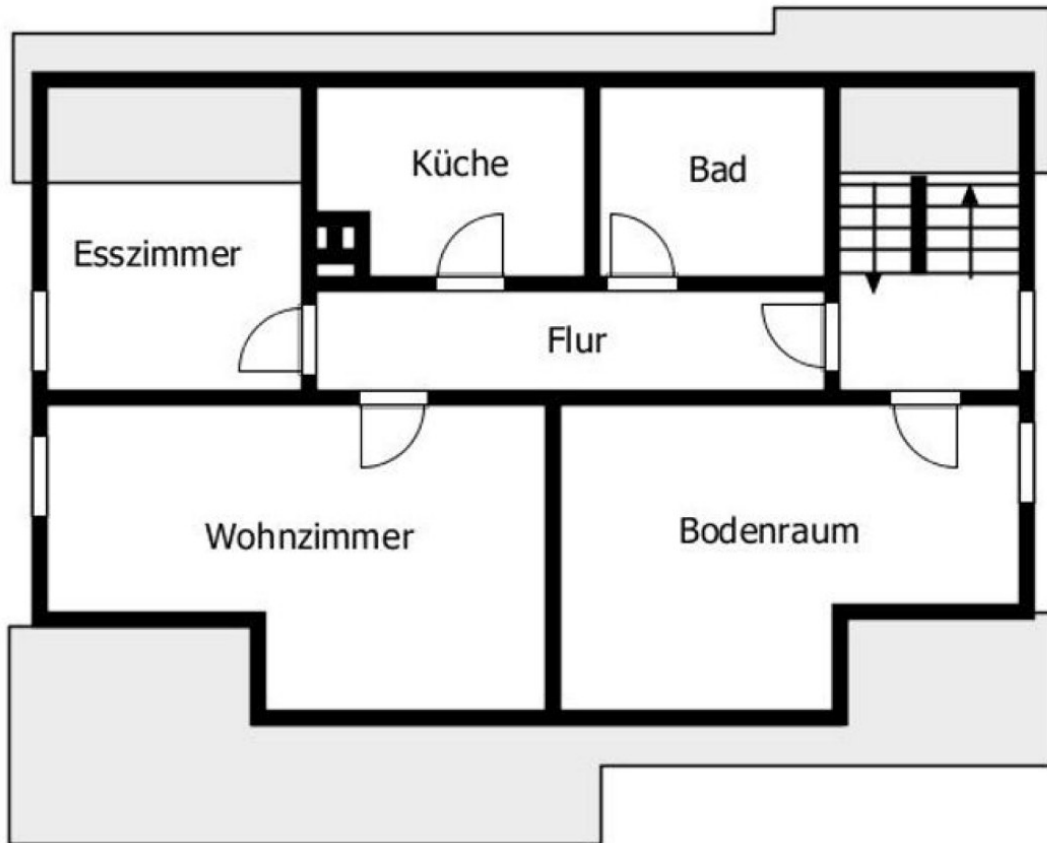
Innenansicht



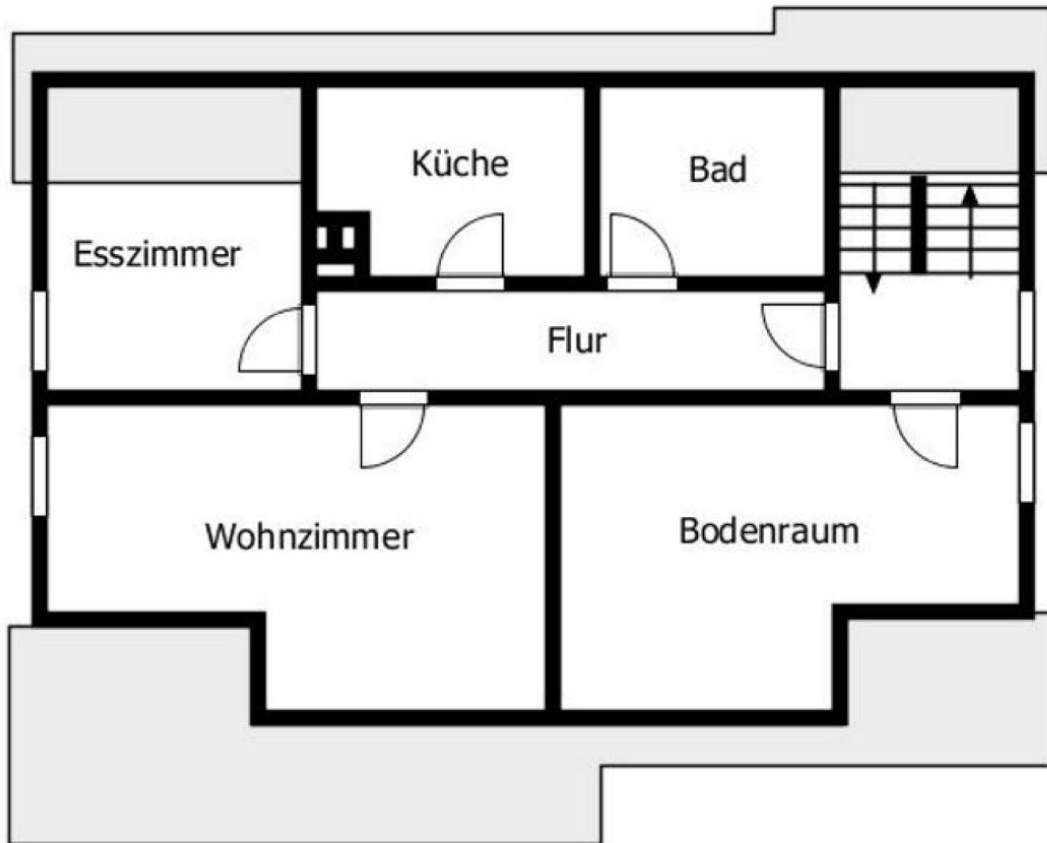
## Grundrisse



Grundriss: EG

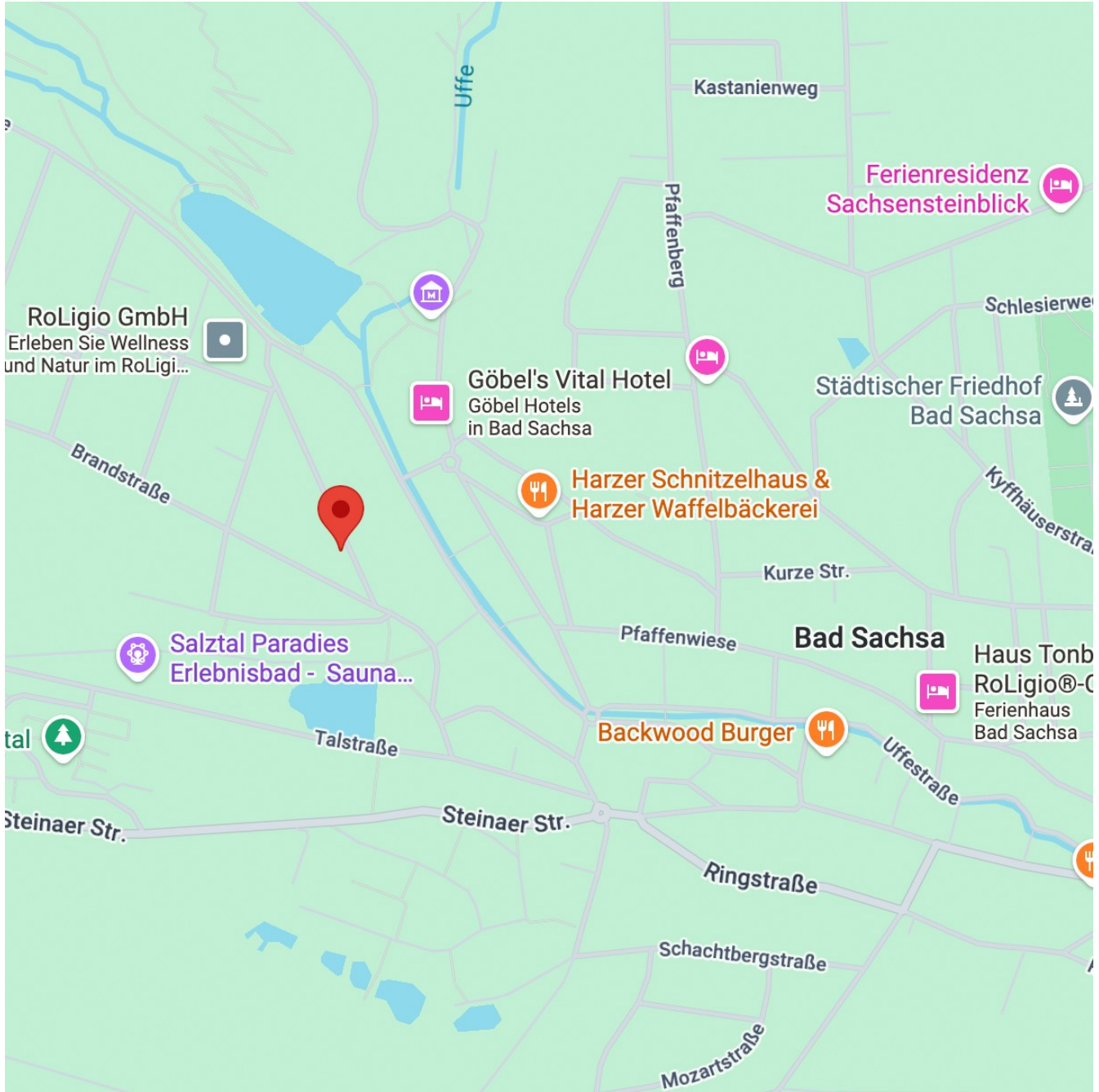


Grundriss: 1 OG



Grundriss: DG

## Lage



Lage