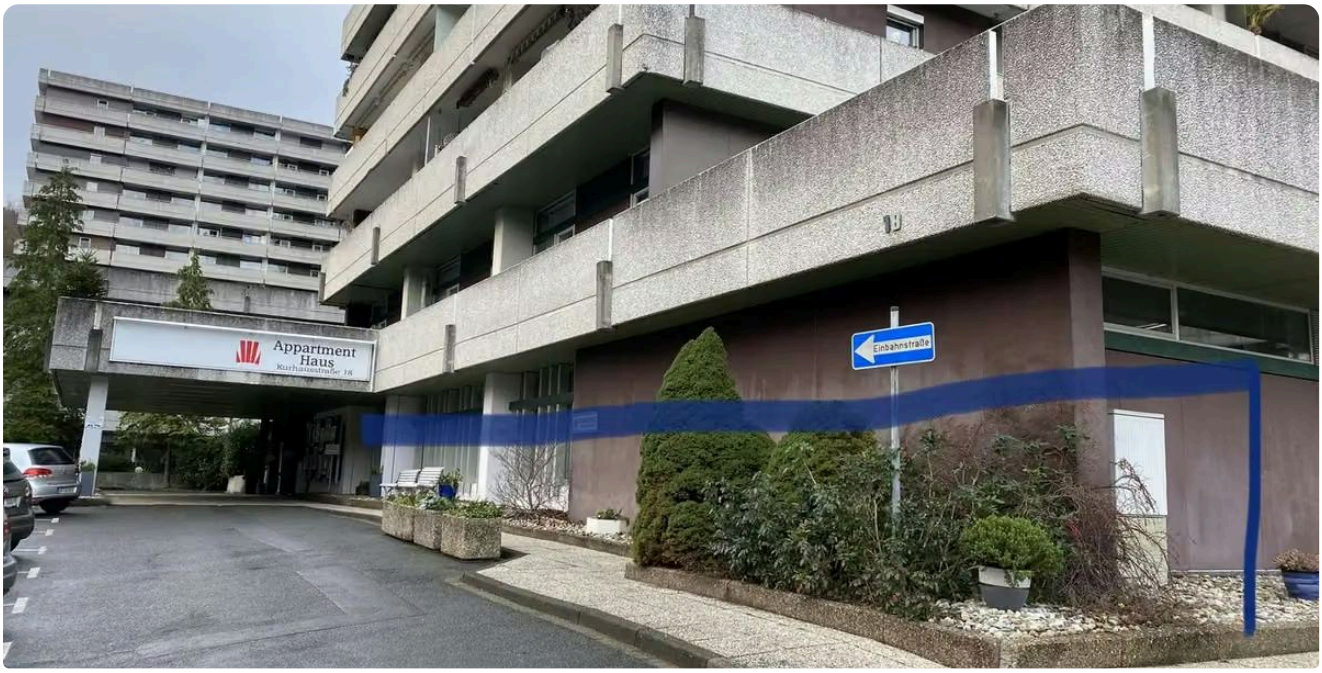
**L&B Immobiliya EuRuS GmbH**
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefon 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de




GEWERBE · KAUFEN · OBJEKT-NR. 6002

# Attraktive Gewerbefläche in Bad Harzburg – idealer Standort im beliebten Kurort

38667 Bad Harzburg · · genaue Adresse auf Anfrage

**82.000 €** Kaufpreis

Exposé als PDF

WOHNFLÄCHE
**133 m²**

## Alle Daten im Überblick

## Ausstattung

Der Wohnkomplex besteht aus drei Türmen und wurde ursprünglich als Apart-Hotel-Anlage konzipiert. In der angebotenen Einheit befand sich ursprünglich der Concierge-/Empfangsbereich.
Im weiteren Verlauf wurde die gesamte Anlage in Wohnraum umgewandelt und die darin befindlichen Einheiten als Wohnungen verkauft. Das hier angebotene Objekt hat dabei seinen Status als Büro-/Gewerbeeinheit behalten.
Die Anlage umfasst heute nahezu 250 Wohnungen. Etwa die Hälfte der Wohnungen wird als Ferien- bzw. Kurzzeitunterkünfte genutzt, während die andere Hälfte dauerhaft bewohnt wird. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Komplexes eine Pension mit 13 Zimmern.
Der Komplex wurde in unmittelbarem Zusammenhang mit dem touristischen und kurörtlichen Umfeld von Bad Harzburg errichtet. Bad Harzburg ist ein bekannter Kur- und Urlaubsort im Harz und bietet durch seine Thermen, die Natur- und Freizeitangebote sowie die touristische Infrastruktur eine ganzjährige Nachfrage.
Auf etwa 133 $m^2$ befinden sich drei miteinander verbundene Räume, die über eine Enfilade miteinander verbunden sind. Zusätzlich steht ein großzügiger Sanitärbereich zur Verfügung.
Jeder der Haupträume verfügt nicht nur über eine interne Verbindung zu den jeweils angrenzenden Räumen, sondern auch über einen eigenen Zugang vom zentralen Eingangsbereich bzw. Flur. Dadurch lässt sich die Fläche flexibel und entsprechend der zukünftigen Nutzung gestalten.
Das Objekt befindet sich derzeit im Eigentum einer GmbH. Daher könnte grundsätzlich neben einem direkten Verkauf der Immobilie auch eine Änderung der Gesellschafterstruktur und/oder der Geschäftsführung der GmbH als mögliche Transaktionsstruktur in Betracht kommen.
Eine solche Gestaltung müsste selbstverständlich im Einzelfall rechtlich, steuerlich und notariell geprüft und entsprechend umgesetzt werden.
Bad Harzburg zeichnet sich durch seine touristische Bedeutung und seine Lage im Harz aus. Der Standort zieht ganzjährig Urlauber, Kurgäste und Besucher an, die unter anderem die Kur- und Thermenangebote sowie die Natur- und Freizeitmöglichkeiten der Region nutzen.
Die Gewerbeeinheit bietet eine interessante Möglichkeit, eine großzügige Fläche in einem touristisch geprägten Kurort im Harz zu erwerben. Die Kombination aus ca. 133 $m^2$ Fläche, mehreren separaten Zugängen, der Lage direkt am Haupteingang des Komplexes und dem bestehenden Büro-/Gewerbestatus eröffnet verschiedene Möglichkeiten für eine individuelle zukünftige Nutzung.
Insbesondere für Investoren, Unternehmer und Dienstleister, die nach einer flexibel

nutzbaren Gewerbefläche in Bad Harzburg suchen, kann der Standort interessant sein.

Auch die Lage der Gewerbeeinheit innerhalb des Wohnkomplexes ist interessant: Die Fläche befindet sich direkt am Haupteingang einer Anlage mit einer großen Anzahl an Bewohnern und Gästen.
Durch die großzügige Fläche, die mehreren separaten Zugänge und den bestehenden Büro-/Gewerbestatus bietet das Objekt grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung. Die konkrete Nutzungsmöglichkeit ist dabei von der jeweils zulässigen Nutzung sowie gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen abhängig.
Nach entsprechender Renovierung und Modernisierung könnte die Einheit beispielsweise für verschiedene Büro-, Dienstleistungs-oder andere gewerbliche Konzepte interessant sein.

## Beschreibung

In einem Wohnkomplex in Bad Harzburg steht im Erdgeschoss eine großzügige Gewerbeeinheit mit etwa 133 Quadratmetern Nutzfläche zum Verkauf. Dank der direkten Nähe zum Haupteingang profitieren sowohl Bewohner als auch Besucher und Gäste von einer hervorragenden Erreichbarkeit sowie guter Sichtbarkeit.

## Preis, Kosten und Rendite

Neu online seit 23.09.2026

Preis gesenkt am 03.11.2026: vorher 92.000 €

### Kaufnebenkosten

| | |
|---|---|
| Grunderwerbsteuer (5,0 %) | 4.600 € |
| Notar und Grundbuch (ca.) (2,0 %) | 1.840 € |
| Maklerprovision | 5.000 € |
| **Gesamtkosten** | **103.440 €** |

### Rendite

| | |
|---|---|
| Bruttomietrendite | – |
| Nettomietrendite | – |

## Finanzierung

| | |
|---|---|
| Darlehen | 72.408 € |
| Monatliche Rate | 374 € / Monat |
| **Überschuss pro Monat (vor Steuern)** | – |

Käufer ohne Wohnsitz in Deutschland brauchen meist 30–40 % Eigenkapital; wir vermitteln Banken, die auch an Ausländer finanzieren.

Unverbindliche Beispielrechnung mit gerundeten Werten, keine Steuer-oder Finanzierungsberatung. Zins: 4,2 % (10/2026).

## Lage und Umgebung




Ungefähre Lage · Daten © OpenStreetMap-Mitwirkende

| | |
|---|---|
| Bus Bad Harzburg, Hotel Seela | 9 Min. zu Fuß |
| Bus Bad Harzburg, Burgbergbahn | 9 Min. zu Fuß |
| Bus Bad Harzburg, Papenbergstraße | 10 Min. zu Fuß |
| Supermarkt Bio & Reformhaus Surmann | 16 Min. zu Fuß |
| Bäckerei Brotmeisterei Steinecke | 18 Min. zu Fuß |
| Apotheke Apotheke im Kurzentrum | 14 Min. zu Fuß |
| Arztpraxis Dr. med. Florian Helm | 11 Min. zu Fuß |
| Kita Städtische Kita Burgstraße | 21 Min. zu Fuß |

| | |
|---|---|
| Schule Niedersächsisches Internatsgymnasiun | 8 Min. zu Fuß |
| Park Kurpark | 8 Min. zu Fuß |

3 Restaurants und Cafés im Umkreis von 500 m

## Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)

– **Energieeffizienzklasse –**

| Ausweisart | Energieträger | Baujahr Heizung |
|---|---|---|
| – | – | – |

Baujahr Gebäude
–

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und touristisch geprägten Lage von Bad Harzburg, einem traditionsreichen Kur- und Erholungsort am nördlichen Harzrand. Der Standort verbindet die Vorteile eines etablierten Kurortes mit einer ganzjährig attraktiven touristischen Umgebung.

Die Kurhausstraße liegt im unmittelbaren Umfeld des kurörtlichen Geschehens. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Angebote für Bewohner, Kurgäste und Urlauber. Dazu zählen unter anderem gastronomische Einrichtungen, Geschäfte, Freizeit- und Erholungsangebote sowie die touristische Infrastruktur der Stadt.

Ein besonderer Standortfaktor ist die Nähe zu den **Thermen- und Kureinrichtungen** sowie zu den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten des Harzes. Die Region ist bei Urlaubern, Wanderern, Naturfreunden und Erholungssuchenden beliebt und bietet dadurch unterschiedliche Zielgruppen für touristische und gewerbliche Konzepte.
Bad Harzburg profitiert zudem von seiner Lage als Ausgangspunkt für zahlreiche Ausflugs- und Freizeitaktivitäten im Harz. Wanderwege, Naturerlebnisse und touristische Attraktionen befinden sich in der Umgebung und machen den Standort insbesondere für Besucher interessant, die Erholung und Freizeitaktivitäten miteinander verbinden möchten.

Für Investoren bietet die Lage damit ein vielseitiges Umfeld aus Wohnen, Tourismus, Kurangeboten und Gewerbe. In Verbindung mit der großzügigen Gewerbefläche und ihrer

Positionierung innerhalb des bestehenden Komplexes ergeben sich verschiedene Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung – abhängig von der jeweiligen Genehmigungsfähigkeit und dem individuellen Nutzungskonzept.

Die Kombination aus zentraler Lage, touristischer Prägung, etabliertem Wohn- und Ferienumfeld sowie der Nähe zu den Kur- und Freizeiteinrichtungen des Harzes macht den Standort zu einer interessanten Ausgangsbasis für eine langfristig orientierte Immobilienstrategie.

## Widerrufsbelehrung & Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen

Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Weitere Fotos



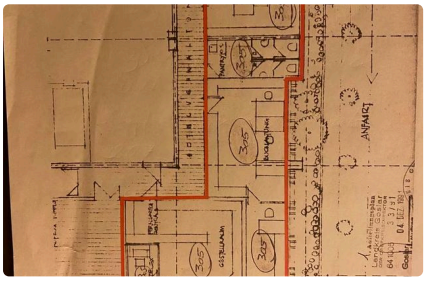
Bild 3



Bild 4



Bild 5



Grundriss




IHR ANSPRECHPARTNER

### Kate Lehmann

| | |
|---|---|
| WhatsApp | +49 162 1008516 |
| Mobil | +49 162 1008516 |
| Festnetz | +49 30 76214975 |