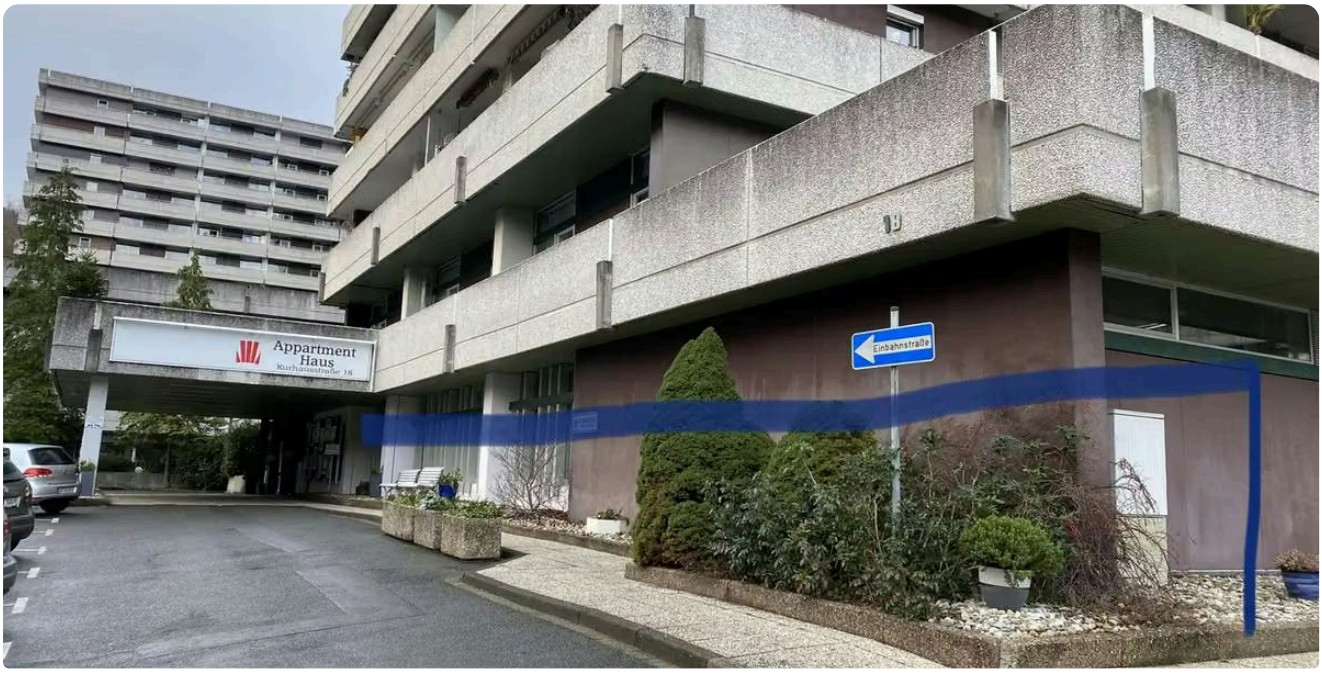
L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefono 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de



IMMOBILE COMMERCIALE · COMPRARE · RIF. 6002

Superficie commerciale a Bad Harzburg – posizione attraente in rinomata località termale e turistica

38667 Bad Harzburg · · indirizzo esatto su richiesta

92.000 € Prezzo di acquisto

Esposé in PDF

SUPERFICIE ABITABILE

133 m²

Tutti i dati in sintesi

Dotazioni

Il complesso residenziale è composto da tre torri ed è stato originariamente concepito come struttura apart-hotel. Nell'unità offerta si trovava originariamente l'area concierge/reception.
Successivamente, l'intero complesso è stato convertito in unità abitative e le unità in esso contenute sono state vendute come appartamenti. L'immobile qui offerto ha invece mantenuto il proprio status di unità ad uso ufficio/commerciale.
Oggi il complesso comprende quasi 250 appartamenti. Circa la metà degli appartamenti viene utilizzata come alloggio per vacanze o soggiorni di breve durata, mentre l'altra metà è abitata in modo permanente. All'interno del complesso si trova inoltre una pensione con 13 camere.
Il complesso è stato costruito in stretta relazione con il contesto turistico e termale di Bad Harzburg. Bad Harzburg è una rinomata località termale e turistica dell'Harz che, grazie alle sue terme, alle offerte naturalistiche e ricreative e alla sua infrastruttura turistica, garantisce una domanda costante durante tutto l'anno.
Su una superficie di circa 133 m^2 si sviluppano tre ambienti collegati tra loro tramite un'infilata. È inoltre disponibile un'ampia area sanitaria.
Ciascuno degli ambienti principali dispone non solo di un collegamento interno con i rispettivi ambienti adiacenti, ma anche di un accesso proprio dall'area d'ingresso centrale o dal corridoio. Ciò consente di configurare lo spazio in modo flessibile, in base all'utilizzo futuro previsto.
L'immobile è attualmente di proprietà di una GmbH (società a responsabilità limitata tedesca). Pertanto, oltre a una vendita diretta dell'immobile, potrebbe essere considerata come possibile struttura di transazione anche una modifica dell'assetto societario e/o della gestione della GmbH.
Una tale soluzione dovrebbe naturalmente essere verificata e attuata caso per caso sotto il profilo legale, fiscale e notarile.
Bad Harzburg si distingue per la sua importanza turistica e la sua posizione nell'Harz. La località attira tutto l'anno turisti, ospiti termali e visitatori, che usufruiscono tra l'altro delle offerte termali e delle opportunità naturalistiche e ricreative della regione.
L'unità commerciale offre un'interessante opportunità di acquisire un'ampia superficie in una rinomata località termale dell'Harz. La combinazione di circa 133 m^2 di superficie, molteplici accessi separati, la posizione direttamente all'ingresso principale del complesso e lo status esistente di ufficio/commerciale apre diverse possibilità per un utilizzo futuro personalizzato.
La location può risultare particolarmente interessante per investitori, imprenditori e fornitori di servizi alla ricerca di uno spazio commerciale flessibile a Bad Harzburg.

Anche la posizione dell'unità commerciale all'interno del complesso residenziale è di particolare interesse: la superficie si trova direttamente all'ingresso principale di una struttura con un elevato numero di residenti e ospiti.
Grazie all'ampia superficie, ai molteplici accessi separati e allo status esistente di ufficio/commerciale, l'immobile offre in linea di principio diverse possibilità di utilizzo futuro. La concreta possibilità di utilizzo dipende dall'uso consentito e dalle eventuali autorizzazioni necessarie.
Dopo un'adeguata ristrutturazione e modernizzazione, l'unità potrebbe ad esempio risultare interessante per diversi concetti di ufficio, servizi o altre attività commerciali.

Descrizione

Al piano terra di un complesso residenziale a Bad Harzburg viene offerta in vendita una spaziosa unità commerciale di circa 133 metri quadrati di superficie utile. Grazie alla vicinanza immediata all'ingresso principale, residenti, visitatori e ospiti beneficiano allo stesso modo di un'eccellente accessibilità e di una buona visibilità.

Prezzo, costi e rendimento

Nuovo online dal 23.09.2026

Costi accessori

Imposta sull’acquisto (5,0 %)	4.600 €
Notaio e catasto (circa) (2,0 %)	1.840 €
Provvigione	5.000 €
Costo totale	**103.440 €**

Rendimento

Rendimento lordo	–
Rendimento netto	–

Finanziamento

Mutuo	72.408 €

Rata mensile	374 € / mese
Saldo mensile (prima delle tasse)	–

Chi non risiede in Germania di solito deve apportare il 30–40 % di capitale proprio; possiamo indicarle banche che finanziano anche stranieri.

Calcolo indicativo con valori arrotondati, non è consulenza fiscale o finanziaria. Tasso: 4,2 % (10/2026).

Posizione e dintorni



Posizione indicativa · Dati © contributori OpenStreetMap

Autobus Bad Harzburg, Hotel Seela	9 min a piedi
Autobus Bad Harzburg, Burgbergbahn	9 min a piedi
Autobus Bad Harzburg, Papenbergstraße	10 min a piedi
Supermercato Bio & Reformhaus Surmann	16 min a piedi
Panetteria Brotmeisterei Steinecke	18 min a piedi
Farmacia Apotheke im Kurzentrum	14 min a piedi
Medico Dr. med. Florian Helm	11 min a piedi
Asilo Städtische Kita Burgstraße	21 min a piedi
Scuola Niedersächsisches Internatsgymnasiun	8 min a piedi
Parco Kurpark	8 min a piedi

3 ristoranti e caffè nel raggio di 500 m

Certificato energetico (dati obbligatori ai sensi della legge tedesca GEG)

– **Classe di efficienza energetica –**

Tipo di certificato	Fonte energetica	Anno dell'impianto di riscaldamento
–	–	–

Anno di costruzione dell'edificio
–

Posizione

L'immobile si trova in una posizione centrale e a forte vocazione turistica di Bad Harzburg, rinomata località termale e di soggiorno dalla lunga tradizione, situata ai margini settentrionali dell'Harz. La posizione unisce i vantaggi di una consolidata località termale a un contesto turistico attraente durante tutto l'anno.

La Kurhausstraße si trova nelle immediate vicinanze del cuore della vita termale della città. Nelle vicinanze si trovano numerose offerte per residenti, ospiti termali e turisti, tra cui strutture gastronomiche, negozi, offerte per il tempo libero e il relax, nonché l'infrastruttura turistica della città.

Un fattore di localizzazione particolarmente rilevante è la vicinanza alle **terme e alle strutture termali**, nonché alle molteplici opportunità ricreative offerte dall'Harz. La regione è apprezzata da turisti, escursionisti, amanti della natura e chi cerca relax, offrendo così diversi target per concetti turistici e commerciali.
Bad Harzburg beneficia inoltre della sua posizione come punto di partenza per numerose escursioni e attività ricreative nell'Harz. Sentieri escursionistici, esperienze naturalistiche e attrazioni turistiche si trovano nei dintorni, rendendo la località particolarmente interessante per i visitatori che desiderano coniugare relax e attività per il tempo libero.

Per gli investitori, la posizione offre quindi un contesto variegato tra residenzialità, turismo, offerte termali e attività commerciali. In combinazione con l'ampia superficie commerciale e la sua collocazione all'interno del complesso esistente, si aprono diverse possibilità di

utilizzo futuro, a seconda della fattibilità autorizzativa e del concetto d'uso individuale.

La combinazione di posizione centrale, vocazione turistica, contesto residenziale e vacanziero consolidato, nonché la vicinanza alle strutture termali e ricreative dell'Harz, rende questa location una base di partenza interessante per una strategia immobiliare orientata al lungo termine.

Informativa sul diritto di recesso

Informazioni sul diritto di recesso

Nel caso in cui venga concluso un contratto di mediazione, i consumatori hanno il seguente diritto di recesso:

Diritto di recesso

Ha il diritto di recedere dal contratto di mediazione, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni.

Il periodo di recesso scade dopo quattordici giorni dal giorno della conclusione del contratto.

Per esercitare il diritto di recesso, è tenuto a informarci (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) della sua decisione di recedere dal presente contratto tramite una dichiarazione esplicita (ad esempio lettera inviata per posta o e-mail). A tal fine può utilizzare il modulo tipo di recesso allegato, ma non è obbligatorio.

Per rispettare il termine di recesso, è sufficiente inviare la comunicazione relativa all'esercizio del diritto di recesso prima della scadenza del periodo di recesso.

Effetti del recesso

Se recede dal presente contratto, le saranno rimborsati tutti i pagamenti che ha effettuato a nostro favore, compresi i costi di consegna (ad eccezione dei costi supplementari derivanti dalla sua eventuale scelta di un tipo di consegna diverso dal tipo meno costoso di consegna standard da noi offerto), senza indebito ritardo e comunque entro quattordici giorni dal giorno in cui siamo informati della sua decisione di recedere dal presente contratto. Detti rimborsi saranno effettuati utilizzando lo stesso mezzo di pagamento da lei usato per la transazione iniziale, salvo che lei non abbia espressamente convenuto altrimenti; in ogni caso, non dovrà sostenere alcun costo quale conseguenza di tale rimborso.

Se ha richiesto di iniziare la prestazione di servizi durante il periodo di recesso, è tenuto a pagarci un importo proporzionale a quanto fornito fino al momento in cui ci ha comunicato il recesso dal presente contratto, rispetto a tutte le prestazioni previste dal contratto.

Fine delle informazioni sul diritto di recesso

Originale in lingua tedesca

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

Altre foto


Immagine 3

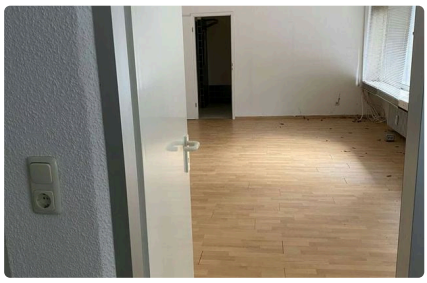
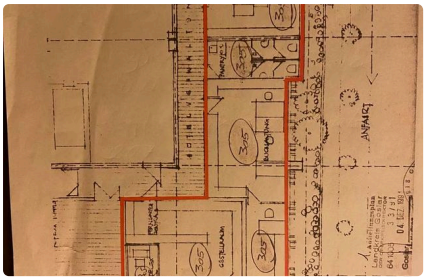

Immagine 4


Immagine 5



Planimetria



IL VOSTRO REFERENTE

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Cellulare	+49 162 1008516
Fisso	+49 30 76214975

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · info@internationale-immobilienvermittlung.de

N. immobile 6002 · Aggiornato al 2.10.2026 · Tutte le informazioni si basano sulle indicazioni fornite dal proprietario. Salvo errori e vendita anticipata.