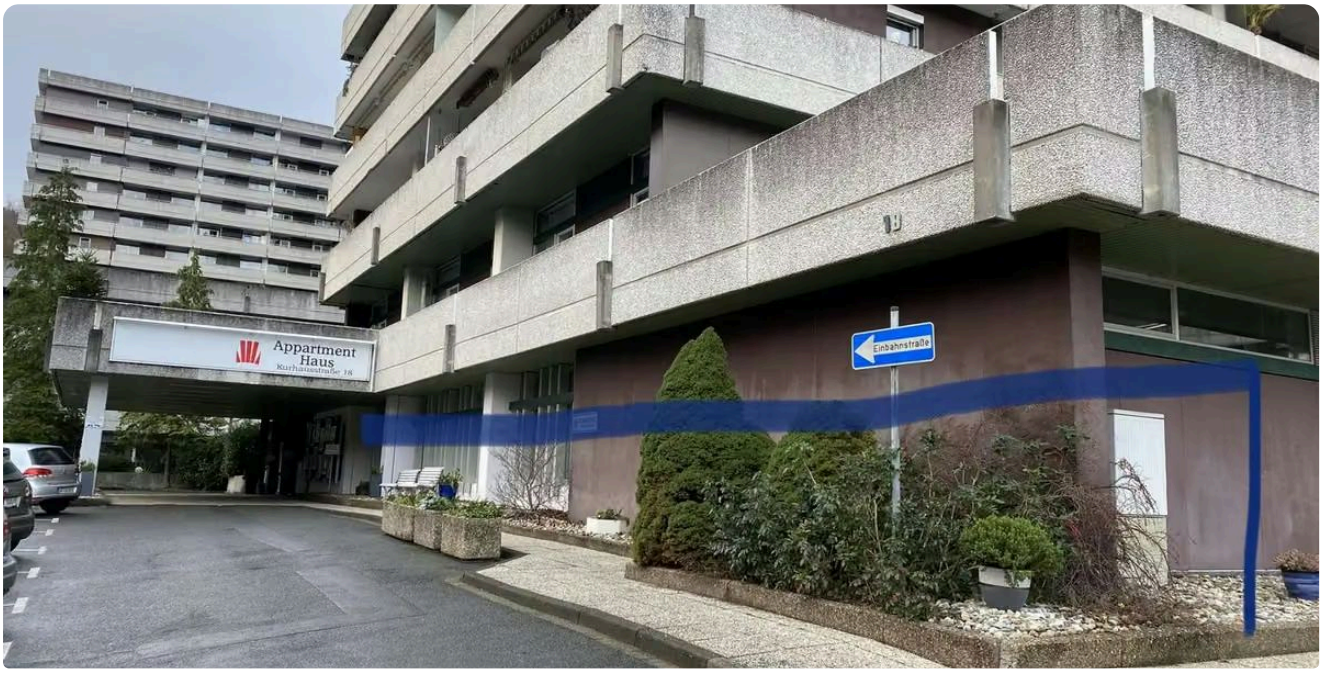
L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Телефон 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ · КУПИТЬ · ОБЪЕКТ № 6002

Привлекательное коммерческое помещение в Бад-Харцбурге – идеальное расположение в популярном курортном городе

38667 Бад-Гарцбург · · точный адрес по запросу

82.000 € Цена покупки

Экспозе в формате PDF

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

133 м²

Все данные в одном обзоре

Оснащение

Жилой комплекс состоит из трёх башен и изначально задумывался как апарт-отель. В предлагаемом помещении изначально располагалась зона консьержа/рецепции.
Впоследствии весь комплекс был переоборудован под жилые помещения, а находящиеся в нём единицы были проданы как квартиры. Предлагаемый объект при этом сохранил свой статус офисного/коммерческого помещения.
Сегодня комплекс насчитывает почти 250 квартир. Примерно половина квартир используется как курортное или краткосрочное жильё, в то время как другая половина используется для постоянного проживания. Кроме того, в комплексе расположен пансион на 13 номеров.
Комплекс был построен в непосредственной связи с туристическим и курортным окружением Бад-Гарцбурга. Бад-Гарцбург — известный курортный и туристический город в горах Гарц, который благодаря термальным источникам, природным и рекреационным предложениям, а также туристической инфраструктуре обеспечивает круглогодичный спрос.
На площади около 133 м^2 расположены три сообщающихся между собой помещения, соединённых анфиладой. Дополнительно имеется просторный санитарный узел.
Каждое из основных помещений имеет не только внутреннее сообщение с соседними комнатами, но и отдельный вход из центральной входной зоны или коридора. Благодаря этому площадь можно гибко организовать в соответствии с будущим использованием.
Объект в настоящее время находится в собственности ООО (GmbH). Поэтому наряду с прямой продажей недвижимости в качестве возможной структуры сделки может рассматриваться также изменение структуры участников и/или руководства данного ООО.
Такое решение, разумеется, должно быть в каждом отдельном случае проверено с юридической, налоговой и нотариальной точки зрения и соответствующим образом реализовано.
Бад-Гарцбург отличается своей туристической значимостью и расположением в горах Гарц. Это место круглогодично привлекает туристов, курортников и посетителей, которые пользуются, в частности, курортными и термальными предложениями, а также природными и рекреационными возможностями региона.
Коммерческое помещение предоставляет интересную возможность приобрести просторную площадь в туристически ориентированном курортном

городе в горах Гарц. Сочетание площади около 133 м², нескольких отдельных входов, расположения непосредственно у главного входа комплекса и существующего офисного/коммерческого статуса открывает различные возможности для индивидуального будущего использования.
Особенно интересным это расположение может быть для инвесторов, предпринимателей и поставщиков услуг, ищущих гибко используемую коммерческую площадь в Бад-Гарцбурге.

Также интересно расположение коммерческого помещения внутри жилого комплекса: площадь находится непосредственно у главного входа комплекса с большим количеством жителей и гостей.
Благодаря просторной площади, нескольким отдельным входам и существующему офисному/коммерческому статусу объект в принципе предлагает различные возможности для будущего использования. Конкретная возможность использования зависит от соответствующего разрешённого использования, а также, при необходимости, от требуемых разрешений.
После соответствующего ремонта и модернизации помещение может быть интересно, например, для различных офисных, сервисных или иных коммерческих концепций.

Описание

В жилом комплексе в Бад-Харцбурге на первом этаже продаётся просторное коммерческое помещение площадью около 133 квадратных метров. Благодаря непосредственной близости к главному входу жители, а также посетители и гости получают отличную доступность и хорошую видимость объекта.

Цена, расходы и доходность

Новый объект с 23.09.2026 **Цена снижена** 03.11.2026: **раньше** 92 000 €

Сопутствующие расходы

Налог на покупку недвижимости (5,0 %)	4 600 €
Нотариус и поземельная книга (ок.) (2,0 %)	1 840 €
Комиссия маклера	5 000 €

Итого	**103 440 €**

Доходность

Валовая доходность	–
Чистая доходность	–

Финансирование

Кредит	72 408 €
Ежемесячный платёж	374 € / мес.
Остаток в месяц (до налогов)	**–**

Покупателям без места жительства в Германии банки обычно требуют 30–40 % собственных средств; мы подскажем банки, которые кредитуют иностранцев.

Ориентировочный расчёт с округлением, не является налоговой или финансовой консультацией. Ставка: 4,2 % (10/2026).

Расположение и инфраструктура



Примерное расположение · Данные © участники OpenStreetMap

Автобус Bad Harzburg, Hotel Seela	9 мин. пешком
Автобус Bad Harzburg, Burgbergbahn	9 мин. пешком
Автобус Bad Harzburg, Papenbergstraße	10 мин. пешком

Супермаркет Bio & Reformhaus Surmann	16 мин. пешком
Пекарня Brotmeisterei Steinecke	18 мин. пешком
Аптека Apotheke im Kurzentrum	14 мин. пешком
Врач Dr. med. Florian Helm	11 мин. пешком
Детский сад Städtische Kita Burgstraße	21 мин. пешком
Школа Niedersächsisches Internatsgymnasiun	8 мин. пешком
Парк Kurpark	8 мин. пешком

3 ресторанов и кафе в радиусе 500 м

Энергетический паспорт (обязательные сведения согласно GEG)

– **Класс энергоэффективности –**

Тип паспорта
-

Энергоноситель
-

Год установки отопления
-

Год постройки здания
-

Расположение

Объект расположен в центральном и туристически ориентированном районе Бад-Гарцбурга — курортного и оздоровительного города с богатыми традициями, находящегося у северного края гор Гарц. Расположение сочетает в себе преимущества устоявшегося курорта с круглогодично привлекательной туристической средой.

Улица Kurhausstraße находится в непосредственной близости от центра курортной жизни. В ближайшем окружении расположено множество предложений для жителей, курортников и туристов, включая заведения общественного питания, магазины, объекты досуга и отдыха, а также туристическую инфраструктуру города.

Особым фактором расположения является близость к **термальным и курортным учреждениям**, а также к многочисленным возможностям для

отдыха в горах Гарц. Регион пользуется популярностью у туристов, любителей пеших прогулок, ценителей природы и отдыхающих, что обеспечивает разнообразную целевую аудиторию для туристических и коммерческих концепций.
Бад-Гарцбург также выигрывает от своего расположения как отправной точки для многочисленных экскурсий и активного отдыха в горах Гарц. В окрестностях находятся пешеходные маршруты, природные достопримечательности и туристические объекты, что делает это место особенно интересным для посетителей, желающих совместить отдых с активным времяпрепровождением.

Таким образом, для инвесторов данное расположение предлагает разностороннюю среду, сочетающую жильё, туризм, курортные услуги и коммерцию. В сочетании с просторной коммерческой площадью и её позиционированием внутри существующего комплекса открываются различные возможности для будущего использования — в зависимости от соответствующей разрешительной базы и индивидуальной концепции использования.

Сочетание центрального расположения, туристической направленности, устоявшейся жилой и курортной среды, а также близости к курортным и рекреационным учреждениям Гарца делает это место интересной отправной точкой для долгосрочной инвестиционной стратегии в сфере недвижимости.

Разъяснение о праве на отзыв договора

Информация о праве на отзыв

Если между нами будет заключён договор с маклером, потребители имеют следующее право на отзыв:

Право на отзыв

Вы вправе в течение четырнадцати дней без объяснения причин отозвать договор с маклером.

Срок для отзыва составляет четырнадцать дней со дня заключения договора.

Чтобы воспользоваться правом на отзыв, вы должны сообщить нам (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) о своём решении отозвать договор посредством однозначного заявления (например, письмом по почте или по электронной почте). Для этого вы можете использовать прилагаемую образцовую форму отзыва, но это не обязательно.

Для соблюдения срока достаточно отправить уведомление об осуществлении права на отзыв до истечения срока для отзыва.

Последствия отзыва

Если вы отзываете договор, мы обязаны незамедлительно, но не позднее чем через четырнадцать дней со дня получения нами уведомления об отзыве, вернуть вам все полученные от вас платежи, включая расходы на доставку (за исключением дополнительных расходов, возникших из-за того, что вы выбрали иной способ доставки, чем предложенная нами самая недорогая стандартная доставка). Для возврата мы используем то же платёжное средство, которое вы использовали при первоначальной оплате, если с вами прямо не было согласовано иное; ни в коем случае за этот возврат с вас не будет взиматься плата.

Если вы потребовали, чтобы оказание услуг началось в течение срока для отзыва, вы обязаны уплатить нам соразмерную сумму, соответствующую доле услуг, оказанных до момента, когда вы сообщили нам об отзыве договора, по сравнению с общим объёмом услуг, предусмотренных договором.

Конец информации о праве на отзыв

Оригинал на немецком языке

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

Дополнительные фотографии



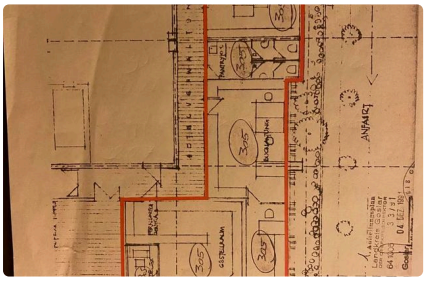
Изображение 3



Изображение 4



Изображение 5



План этажа



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Мобильный	+49 162 1008516
Стационарный	+49 30 76214975