BAD HARZBURG · LOCAL COMMERCIAL · LIBRE

Local de 133 m² à Bad Harzburg, à l'entrée d'une résidence du Harz

Ancienne réception d'un apart-hôtel reconverti : trois pièces en enfilade, chacune avec sa propre porte

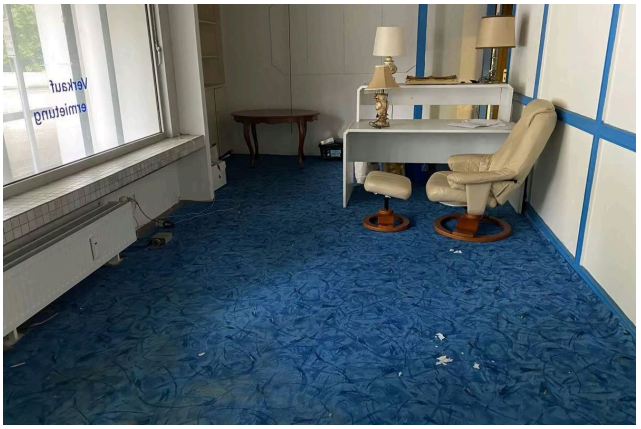
92 000 €

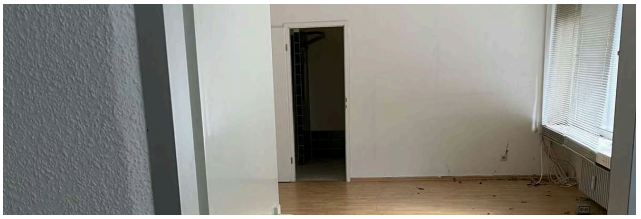
133 m²

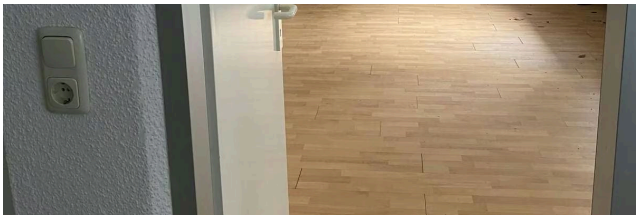
Kate Lehmann
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75

Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/local-commercial-bad-harzburg-6002







Le bien

Le local occupe 133 m² au rez-de-chaussée d'un ensemble de trois tours, juste à côté de l'entrée principale. Quiconque entre ou sort de la résidence passe devant.

L'ensemble a été construit comme apart-hôtel, et ce lot en abritait la conciergerie. Les tours ont ensuite été transformées en logements, vendus un par un. Ce lot-ci a gardé son statut de bureau et de local commercial. On compte aujourd'hui près de 250 appartements, dont environ la moitié sert à la location saisonnière ou de courte durée, l'autre moitié étant occupée à l'année. Une pension de 13 chambres fonctionne aussi dans le complexe.

Trois pièces principales se suivent en enfilade et communiquent entre elles. Chacune dispose en plus de sa propre porte sur le hall d'entrée ou le couloir central. La surface se découpe donc facilement, en un seul plateau ou en espaces séparés. Un grand bloc sanitaire complète le tout.

Une rénovation est à prévoir avant toute nouvelle exploitation. L'usage futur dépendra de ce qui est autorisé et des permis éventuels. Le bien appartient à une GmbH, l'équivalent allemand d'une SARL. Outre la vente classique, une cession des parts ou un changement de gérance est envisageable, sous réserve d'une étude juridique, fiscale et notariale.

- 133 m² au rez-de-chaussée
- Accès direct par l'entrée principale
- Trois pièces à accès indépendants
- Près de 250 logements dans l'ensemble
- Statut bureau et commerce conservé
- Rénovation à prévoir
- Cession des parts possible

Caractéristiques

Type	Local commercial
Ville	Bad Harzburg
Région (Land)	Basse-Saxe
Code postal	38667

Surface	133 m²
Situation	libre
Référence	6002

Situation

Bad Harzburg est une ville thermale de Basse-Saxe, au pied nord du Harz, le massif montagneux le plus septentrional d'Allemagne. Elle se trouve à une dizaine de kilomètres de Goslar et à une cinquantaine de kilomètres au sud de Brunswick. Le parc national du Harz commence aux portes de la ville. La station vit de la cure, de la randonnée et du tourisme, et ce toute l'année.

Le local se trouve dans la Kurhausstraße, au cœur du quartier thermal, près des établissements de cure et des thermes. La clientèle potentielle est déjà sur place : résidents permanents, locataires saisonniers et clients de la pension.

Pour qui. Ce local s'adresse à un professionnel de services ou à un investisseur qui cherche une surface visible au passage quotidien de centaines de résidents et de curistes, et qui accepte de financer la rénovation et de vérifier au préalable l'usage autorisé.

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Basse-Saxe, 5 %)	4 600 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	1 380–1 840 €
Commission d'agence	5 000 € TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Prix, coûts et rendement

Nouveau en ligne depuis le 23.09.2026

Frais d'acquisition

Coût total	**103 440 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

Financement

Prêt	72 408 €
Mensualité	374 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**–**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs

Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

Bus Bad Harzburg, Hotel Seela	9 min à pied
Bus Bad Harzburg, Burgbergbahn	9 min à pied
Bus Bad Harzburg, Papenbergstraße	10 min à pied
Supermarché Bio & Reformhaus Surmann	16 min à pied
Boulangerie Brotmeisterei Steinecke	18 min à pied
Pharmacie Apotheke im Kurzentrum	14 min à pied

Médecin Dr. med. Florian Helm	11 min à pied
Crèche Städtische Kita Burgstraße	21 min à pied
École Niedersächsisches Internatsgymnasiun	8 min à pied
Parc Kurpark	8 min à pied

3 restaurants et cafés à moins de 500 m

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de

votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

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@immobiliya.fr) 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

Votre interlocutrice pour ce bien

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Portable	+49 162 100 85 16
Téléphone fixe	+49 30 762 149 75
E-mail	info@immobiliya.fr

Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.