

immobiliya.es · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin ·
info@immobiliya.es

BAD HARZBURG · INMUEBLE COMERCIAL · LIBRE

Local comercial de 133 m² en la entrada de un complejo en Bad Harzburg

Antigua recepción de un aparthotel de tres torres, hoy local de 133 m² con estatus comercial

92.000 €

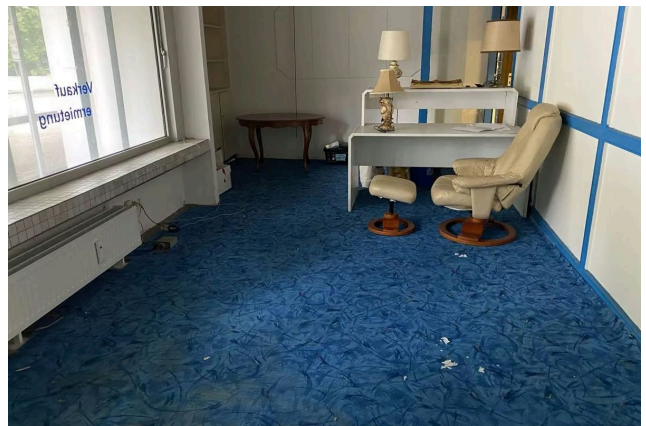
133 m²

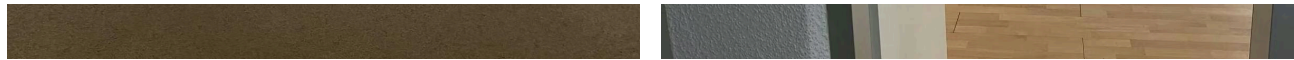


Kate Lehmann

+49 30 762 149 75

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.es ·
<https://immobiliya.es/inmuebles/comercial-bad-harzburg-6002>





El inmueble

Se vende un local de unos 133 m² en la planta baja de un complejo residencial de Bad Harzburg. Está justo en la entrada principal. Quien entra o sale del edificio pasa por delante.

El complejo, de tres torres, se construyó como aparthotel, y este espacio era la recepción. Más tarde todo el conjunto se convirtió en viviendas y los apartamentos se vendieron por separado. El local fue la única unidad que conservó la calificación de oficina o uso comercial. Hoy el complejo reúne cerca de 250 pisos. La mitad se alquila a corto plazo como alojamiento vacacional y la otra mitad está ocupada por residentes fijos. Dentro funciona además una pensión de 13 habitaciones.

La superficie se reparte en tres salas comunicadas entre sí en hilera, más una zona de aseos amplia. Cada sala tiene también su propia puerta al vestíbulo central, de modo que el espacio puede usarse entero o dividirse. El local necesita reforma y modernización. El uso concreto dependerá de lo que permita la normativa y, en su caso, de las licencias correspondientes.

La propiedad está a nombre de una sociedad limitada alemana (GmbH). Además de la compraventa directa del inmueble, cabe estudiar la compra de participaciones o un cambio en la administración de la sociedad. Esa vía exige una revisión jurídica, fiscal y notarial caso por caso.

133 m² en planta baja

Junto a la entrada principal

Complejo de unos 250 pisos

Tres salas con accesos independientes

Calificación de oficina o local

Necesita reforma

Posible compra vía sociedad GmbH

Datos principales

Tipo	Inmueble comercial
Ciudad	Bad Harzburg
Región (Land)	Baja Sajonia
Código postal	38667
Superficie	133 m ²
Estado	libre

La ubicación

Bad Harzburg es una ciudad balneario de Baja Sajonia situada en el borde norte del Harz, el macizo montañoso del centro de Alemania. Queda a unos 10 km de Goslar y a unos 45 km de Braunschweig. Vive en buena parte del turismo de salud y de montaña, con termas propias y rutas de senderismo que parten del mismo pueblo, y recibe visitantes durante todo el año.

El inmueble está en la Kurhausstraße, en la zona del balneario, cerca de las instalaciones termales y de la parte del centro con hostelería y comercio.

A quién puede interesar. Interesa a un inversor o a un profesional que busque un local con uso comercial ya reconocido dentro de un complejo con cientos de residentes y turistas, y que esté dispuesto a asumir la reforma y los trámites de licencia.

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Baja Sajonia, 4.600 €
5 %)

Notario y registro de la propiedad (aprox. 1.380–1.840 €
1,5–2 %)

Comisión de la agencia 5.000 € (IVA incluido)

Valores orientativos calculados sobre el precio solicitado. La comisión y quién la paga se fijan en el contrato de intermediación, conforme a la ley alemana (§§ 656a–656d BGB).

Precio, costes y rentabilidad

Nuevo desde el 23.09.2026

Gastos de compra

Coste total

103.440 €

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	-
Rentabilidad neta	-
Financiación	
Préstamo	72.408 €
Cuota mensual	374 € / mes
Saldo mensual (antes de impuestos)	-

Quien no reside en Alemania suele necesitar un 30–40 % de capital propio; podemos indicarle bancos que financian a extranjeros.

Cálculo orientativo con cifras redondeadas, no es asesoramiento fiscal ni financiero. Interés: 4,2 % (10/2026).

Ubicación y entorno



Ubicación aproximada · Datos © colaboradores de OpenStreetMap

Autobús Bad Harzburg, Hotel Seela	9 min a pie
Autobús Bad Harzburg, Burgbergbahn	9 min a pie
Autobús Bad Harzburg, Papenbergstraße	10 min a pie
Supermercado Bio & Reformhaus Surmann	16 min a pie
Panadería Brotmeisterei Steinecke	18 min a pie
Farmacia Apotheke im Kurzentrum	14 min a pie

Médico Dr. med. Florian Helm	11 min a pie
Guardería Städtische Kita Burgstraße	21 min a pie
Colegio Niedersächsisches Internatsgymnasiun	8 min a pie
Parque Kurpark	8 min a pie
3 restaurantes y cafés a menos de 500 m	

Información sobre el derecho de desistimiento

Información sobre el derecho de desistimiento

En caso de que se celebre un contrato de intermediación inmobiliaria, los consumidores tienen el siguiente derecho de desistimiento:

Derecho de desistimiento

Tiene usted derecho a desistir del contrato de intermediación en un plazo de catorce días sin necesidad de justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce días del día de la celebración del contrato.

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.es) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento adjunto, aunque su uso no es obligatorio.

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar catorce días a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya

comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

Fin de la información sobre el derecho de desistimiento

Original en alemán

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.es) 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

Su persona de contacto para este inmueble



Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Móvil	+49 162 100 85 16
Teléfono fijo	+49 30 762 149 75
Correo electrónico	info@immobiliya.es