

## ***Handwerker-Kompetenz gefragt!***

***38690 Goslar-Vienenburg***



### ***Großes Schnäppchenhaus zum kleinen Preis!***

#### ***Lage:***

Das hier angebotene Grundstück mit geräumigem Rohbau befindet sich verkehrsgünstig an einer Zufahrtsstraße nach Vienenburg, einem Ortsteil der historischen Kaiserstadt Goslar am nördlichen Harzrand. Dank der direkten Anbindung Vienenburgs an die Autobahn gen Braunschweig und Wernigerode ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Vor Ort stehen alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, etc. zur Verfügung.

#### ***Baujahr:***

Das Baujahr des eingeschossigen Gebäudes wird auf ca. 1960 geschätzt. Auf einer Betonbodenplatte wurden solide Massivmauern errichtet, die im Haupthaus mit einem Ziegel-Satteldach und Dachboden versehen sind und im seitlichen Anbau mit einem flachen, mit Dachpappe eingedeckten Walmdach. An der westlichen Seite des Anbaus ist das Dach stark beschädigt, so dass ein Neuaufbau dieses Bereichs oder ein Abriss erforderlich ist. Im übrigen, größeren Gebäudeteil stehen die Mauern zum individuellen Ausbau bereit.

Es handelt sich um einen entkernten, unbeheizten Rohbau, der nach Sanierung und Wiederaufbau mit einer Grundfläche von gut 300 m<sup>2</sup> auf einer Ebene ein komfortables Wohnerlebnis bietet. Derzeit führen 4 separate Eingänge vom Garten direkt in 4 Einheiten à ca. 70 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück unterliegt nicht den Vorgaben eines Bebauungsplans, sondern nur den Anforderungen des § 34 (Baugesetzbuch). Die Bebauung muss sich entsprechend an die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung anpassen, ohne das bestehende Gesamtbild zu beeinträchtigen. Eine zwei- oder mehrgeschossige Bebauung bedarf einer vorherigen Klärung mit dem Bauamt.

### **Grundstück:**

Auf einer Fläche von 1.282 m<sup>2</sup> befindet sich ungefähr mittig das Haupthaus mit Anbau, ein Nebengebäude mit Spitzboden und ein Gartenhaus, ebenfalls in Massivbauweise, ebenfalls komplett zu sanieren. Das nahezu ebene Grundstück wurde bereits von dem größten Bewuchs befreit und grenzt an ein tieferliegendes Grundstück, das sich vermutlich im Eigentum der Bahn befindet.

### **Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr):**

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt gut 300 m<sup>2</sup> und bietet eine solide Basis für 4 Wohneinheiten mit jeweils ca. 70 m<sup>2</sup> und 2-3 Zimmern. Jede Einheit ist direkt vom Garten aus über einen separaten Eingang begehbar.

Nebengebäude – ca. 40 m<sup>2</sup> + Spitzboden; Teilkeller – ca. 38 m<sup>2</sup>; Dachboden – ca. 60 m<sup>2</sup>; Gartenhaus

### **Objektbeschreibung:**

Der Dachboden des Haupthauses und der Teilkeller sind jeweils über zwei solide Beton-Außentreppen zugänglich. Über jeweils separate Zugänge sind die vier Einheiten bzw. künftigen Wohnräume bequem ebenerdig begehbar. Dank der soliden Bodenplatte und einer guten Raumhöhe in allen Bereichen lassen sich individuelle Gestaltungsideen mit handwerklichem Geschick auch praktisch gut umsetzen (Verlegung der Leitungen, etc.).

### **Heizung / Versorgung:**

Derzeit ist keine Heizung eingebaut. Gas-, Strom- und Frischwasserleitungen liegen an der vorbeiführenden Straße. Ein komplett neues, modernes Heiz- und Energiekonzept kann hier nach Belieben realisiert werden.

### **Bemerkungen:**

Es handelt sich bei diesem Angebot um ein vollständig entkerntes, massives Gebäude, das nach Komplettsanierung eine Wohnfläche von über 300 m<sup>2</sup> sowie ein schönes, großes Grundstück bietet und damit eine hervorragende Grundlage für Ihr neues Zuhause darstellt. Brockenblick inklusive! Gern erhalten Sie nähere Informationen in unserem Büro.

***Kaufpreis: 65.000 € VB***

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.*











