

Liebevoll saniertes Fachwerkhaus

38704 Liebenburg – Groß Döhren



Ein Zuhause mit Geschichte!

Lage:

Diese außergewöhnlich ansprechende Immobilie befindet sich im alten Dorfkern von Groß Döhren, einer gemütlichen Ortschaft in der Gemeinde Liebenburg. Die Kreisstadt Goslar, Salzgitter und weitere Städte sind mit dem Fahrzeug in ca. 15 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Das hier angebotene Fachwerkhaus ist in der Umgebung tief verwurzelt und ein fester Bestandteil des bis heute dörflich geprägten Charakters des Ortes.

Baujahr:

Mit einem um das Jahr 1750 geschätzten Ursprungs-Baujahr zählt das historische Fachwerkhaus zu den ersten Gebäuden der Gemeinde. Mit viel Liebe zum Detail, handwerklichem Geschick und mit Respekt vor der historischen Bausubstanz wurde das gesamte Haus in den Jahren 1994/1995 ff. kernsaniert und in ein modernes, wohliges Eigenheim verwandelt: Erneuerung aller Leitungen (Elektrik und Wasser), Freilegung und Aufarbeitung der Fachwerkfassade, Erneuerung der Fußböden (im Erdgeschoss Betonsohle), Einbau maßgefertigter Holzfenster und Türen, Verkleidung der Wände mit Fermacell und teilweise Innen-Dämmung, Verkleidung und Dämmung der oberen Giebelfassaden mit Ton-Ziegeln, Dämmung und teilweiser Ausbau des Harzer Doppeldaches, Badsanierung, Gestaltung der Außenanlagen mit Freisitz und Terrasse, etc.. Das Bad im Obergeschoss mit bodenebener Dusche wurde 2017 neu gestaltet ebenso wie der Freisitz mit uriger Fass-Sauna im Garten, die stilvolle Einbauküche 2020 und ein neuer Kaminofen im Jahr 2023 im Wohnzimmer eingebaut. Fazit: Hier finden Sie ein mit Herz und Verstand modernisiertes und mit zahlreichen, technischen Feinheiten ausgestattetes Wohnhaus vor, das seinesgleichen sucht. Einzige Anforderung an die neuen Eigentümer: Eine neue Lösung für die künftige Beheizung des Hauses auswählen, umsetzen und über einen gewissen, technischen Sachverstand verfügen. Und schon werden Sie hier glücklich!

Grundstück:

Das 354 m² große Grundstück in Hanglage wurde über die Jahre hinweg stetig weiterentwickelt und präsentiert sich heute von seiner schönsten Seite: eine Terrasse mit Gartenhaus (Pflanzen-Winterquartier) auf der oberen Ebene, eine Süd-West-Terrasse direkt am Haus, ein Freisitz mit Fass-Sauna und dazwischen üppig bepflanzte Beete, eine freie Rasenfläche und eine gut begehbare Treppe mit Granitsteinen. Auf der Hauseingangsseite führt ein befestigter Weg entlang bis zur angebauten Werkstatt, dem Holzunterstand und einer kleinen Zufahrt mit Stellplatz (Rangieren erforderlich).

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

126 m² Wohnfläche gesamt auf 3 Etagen:

Erdgeschoss – 46 m² - Wohnzimmer – Küche – Abstellraum – Gäste-WC – Diele

Obergeschoss – 61 m² - 3 Zimmer – Tageslicht-Badezimmer – Flur

Dachgeschoss – 20 m² - 1,5 Zimmer

Zuzüglich Werkstatt / Heizung – 18 m², nicht ausgebaute Bereich auf dem Dachboden – 19 m²

Objektbeschreibung:

Eintreten und Wohlfühlen! Im Erdgeschoss begeistert die offene Bauweise mit Sichtbalken, halboffenem Küchenbereich und gemütlichem Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss stehen neben einem neu gestalteten Badezimmer mit ebenerdiger, großer Dusche drei weitere Räume (teils niedrige Raumhöhe) zur Verfügung. Aus einem der Zimmer führt eine „Rechts-Links-Treppe“ in den wunderschön firsthoch ausgebauten Dachgeschossraum (Schlafen) mit angrenzendem, kleinerem Zimmer (Ankleide). Wie die meisten Fachwerkhäuser aus den vergangenen Jahrhunderten erwartet auch dieses Häuschen von den Bewohnern eine gewisse Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung – dafür dankt es mit unvergleichlichem Charme und einem Gefühl der Geborgenheit.

Heizung / Technik:

Im Jahr 1994 wurde das Gebäude ausschließlich mit Nachtspeicheröfen versorgt. Mit viel technischem Sachverstand wurde in den folgenden Jahren ein System für eine kostengünstige und möglichst autarke Energieversorgung entwickelt: Einbau eines mit Heizöl betriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW), Photovoltaik, Solaranlage, Kaminofen im Wohnzimmer (5 KW Wärmeleistung). In der bisherigen, sehr effizienten Form kann sowohl die Solaranlage als auch das BHKW aufgrund von Restriktionen seitens des Netzbetreibers nicht mehr genutzt werden.

Eine Alternative wäre zum Beispiel der Einbau einer Pelletheizung. Ein Gasanschluss befindet sich nicht in der Straße. Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 07.08.2024: 197,8 kWh / (m²*a), F; wesentliche Energieträger: Holz, Strom, Öl

Bemerkungen:

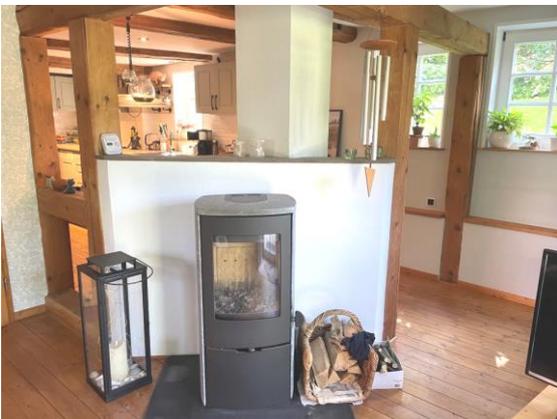
Für handwerklich begabte und technisch versierte Menschen, die den unvergleichbaren Charme eines historischen Fachwerkhauses zu schätzen wissen und in einem besonderen, sehr behaglichen Ambiente leben möchten. Sehr gern zeigen wir Ihnen das Haus persönlich.

Kaufpreis: 145.000 € 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 Provisionsatz mit dem Verkäufer geschlossen.

www.bruenniger-hauk.de

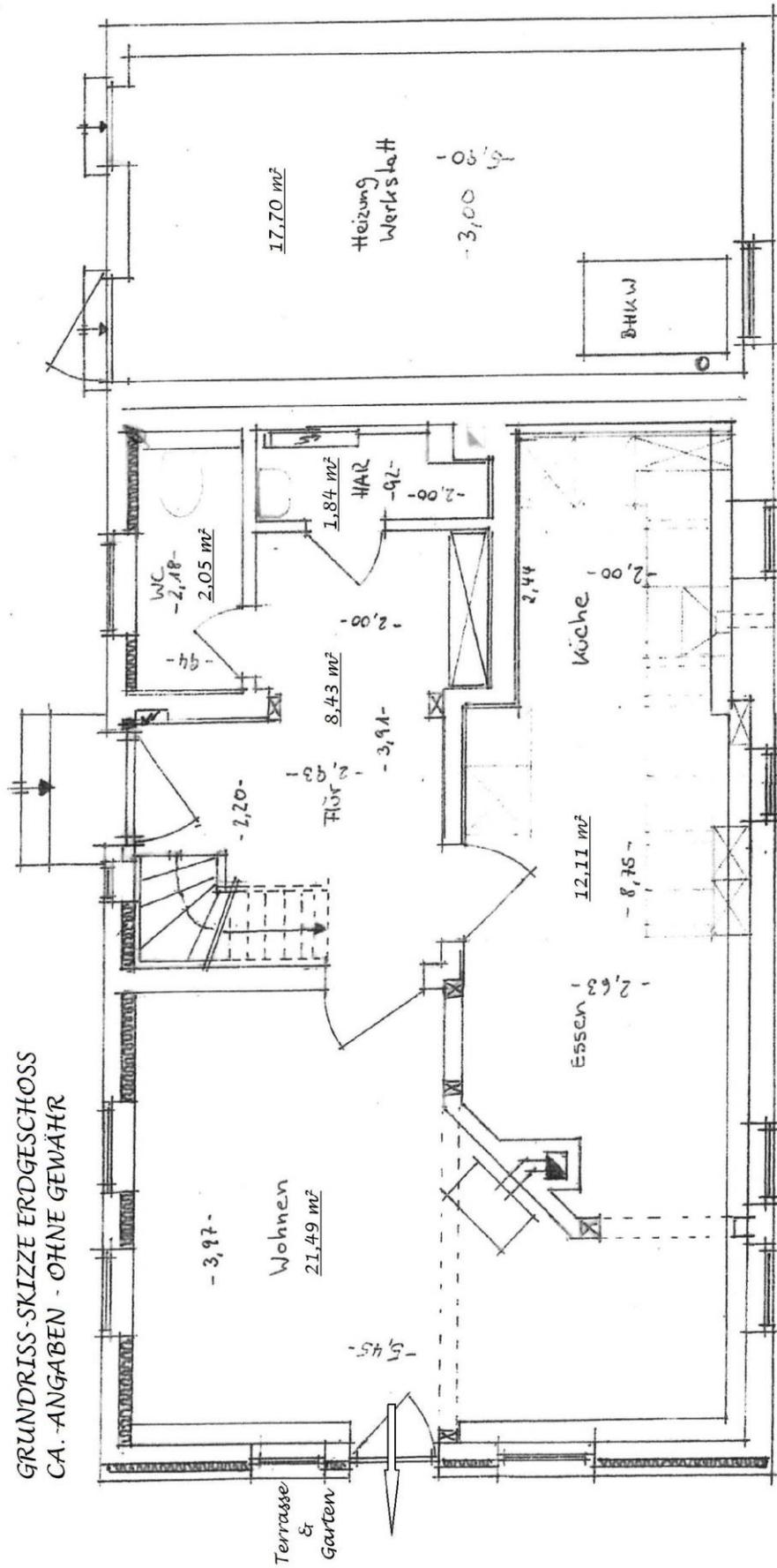
Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend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







GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
 CA. ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
 CA. ANGABEN - OHNE GEWÄHR

