

## ***Wohnensemble bestehend aus 2 Häusern***

***38723 Seesen - Rhüden***



***Über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und viel Raum für Ihre Wünsche!***

### ***Lage:***

Die Ortschaft Rhüden ist mit ca. 2.700 Einwohnern der größte Ortsteil von Seesen und liegt im Landkreis Goslar am Westrand des Harzes. Neben einem aktiven Vereinsleben finden Sie vor Ort unter anderem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten vor. Über die naheliegende Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 und über zwei Bundesstraßen ist eine sehr gute Anbindung nach Braunschweig, Hannover, Salzgitter, Göttingen, etc. gegeben. Die Umgebung ist geprägt durch weitere, individuelle Wohngebäude unterschiedlicher Baujahre und bietet ein ruhiges Lebensumfeld.

### ***Baujahr:***

Das Haus Nr. 9 wurde ca. im Jahr 1936 in Massivbauweise errichtet und in den Jahren 1986 – 1989 auf dem rückseitigen Anbau (ehem. Stall, heute Garage) mit einer großen Dachterrasse mit Wintergarten aufgewertet. Im Jahr 1965 wurde an der Ostseite des Hauses von den Eigentümern und alleinigen Bewohnern ein weiteres Massivhaus (Haus Nr. 11) für den Eigenbedarf angebaut. In den vergangenen Jahren waren alle Einheiten gut vermietet; gegenwärtig stehen das Erdgeschoss im Haus Nr. 9 und das gesamte Haus Nr. 11 zur sofortigen Verfügung bereit.

### ***Grundstück:***

Das ebene, 752 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück wurde in Teilen schön angelegt mit kleinem Teich, Freisitz und gepflasterter Hoffläche vor der Garage. Ein großer Bereich mit ca. 262 m<sup>2</sup> erstreckt sich seitlich des Hauses Nr. 11, kann nach Belieben gestaltet und gegebenenfalls (nach Baugenehmigung) bebaut werden. Alter Baumbestand und eine leichte Randbepflanzung bieten bereits jetzt eine schöne Atmosphäre.

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

Haus 9 – 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen mit 2 Wohneinheiten:

Hochparterre (leerstehend, sanierungsbedürftig) – 57 m<sup>2</sup> - 3 Zi. – Küche – Bad – Abstellraum

Ober- und Dachgeschoss (vermietet) – 100 m<sup>2</sup> - 6 Zi. – Küche – Bad – Flur

Zuzüglich (im OG) Wintergarten 15 m<sup>2</sup> + Terrasse 14 m<sup>2</sup>, Garage 18 m<sup>2</sup>, Vollkeller 53 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Hof vor der Garage, Treppenhaus mit Eingangsbereich (Vorbau)

Haus 11 – 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen (leerstehend):  
Erdgeschoss – 63 m<sup>2</sup> - 2 Zi. – Küche – Gäste-Bad – Eingangsdiele; zzgl. Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss – 61 m<sup>2</sup> - 3 Zi. – Küche – Bad – Flur; zzgl. Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss – 27 m<sup>2</sup> - 1 Zi. – Bad – Flur  
Zzgl. Vollkeller ca. 68 m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten

1 Zimmer im Dachgeschoss ist derzeit baulich dem Haus Nr. 9 angeschlossen und vergrößert das dortige Dachgeschoss. Ebenso ist der Vorratsraum in der Küche hälftig vom Haus 9 genutzt. Entsprechend lassen sich beide Häuser flexibel sowohl separat als auch gemeinsam nutzen.

### **Objektbeschreibung:**

Das ältere der beiden Häuser begeistert vor allem mit der großen Dachterrasse mit weitem Ausblick, die hälftig zusätzlich mit einem geräumigen Wintergarten geschützt ist. Die leerstehende, separat begehbare Wohnung im Hochparterre bietet nach Sanierung zahlreiche Nutzungsvarianten: als zusätzlicher Wohnraum, Büro, Praxis, etc.. Das Nachbarhaus aus den 60er Jahren ist tatsächlich lichtdurchflutet und empfängt mit einem repräsentativen Eingangsbereich und geschwungener Freitreppe. Das geräumige Wohnzimmer mit Terrasse und schönem Blick in den Garten lässt Spielraum für kreative Gestaltungsideen. Im Obergeschoss verfügen zwei Räume über einen Balkonzugang. Beide Häuser können räumlich bei Bedarf und ohne großen, baulichen Aufwand im Erdgeschoss (Vorratsraum Küche) und / oder im Dachgeschoss miteinander verbunden werden.

### **Heizung / Technik:**

3 separate Gas-Heizungen für Haus Nr. 11, Erdgeschoss Haus 9, Ober- und Dachgeschoss Haus 9, installiert im Keller des Hauses 11; Warmwasser elektrisch

Haus 9: Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 20.08.2024 258,2 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Haus 11: Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 02.10.2014 250 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Der Sicherungskasten für das Haus Nr. 11 befindet sich im Treppenaufgang zum Dachgeschoss des Hauses Nr. 9.

### **Bemerkungen:**

Die beiden Häuser sind grundbuchrechtlich unabhängig voneinander, werden jedoch ausschließlich zusammen verkauft, da sie baulich und technisch miteinander verbunden sind. Der Vorteil: Sie können, wie seit Jahren, separat genutzt werden oder als eine sehr große Wohneinheit mit über 300 m<sup>2</sup> Wohn- und weiterer Nutzfläche. Die zahlreichen Räumlichkeiten bieten auch eine ideale Basis für eine (teil-)gewerbliche Nutzung als Praxis, Büro, Atelier, etc.. Gern zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten bei einem Termin vor Ort persönlich.

**Kaufpreis: 289.000 € 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.*

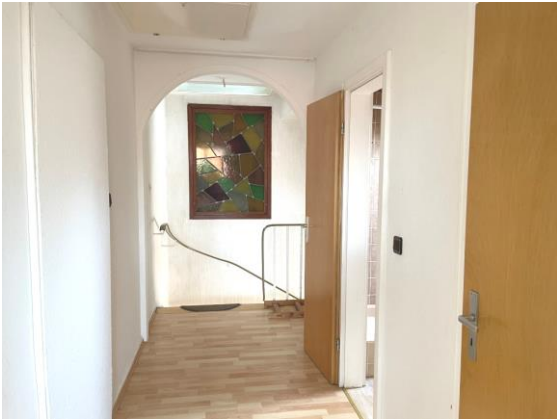
[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*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.*

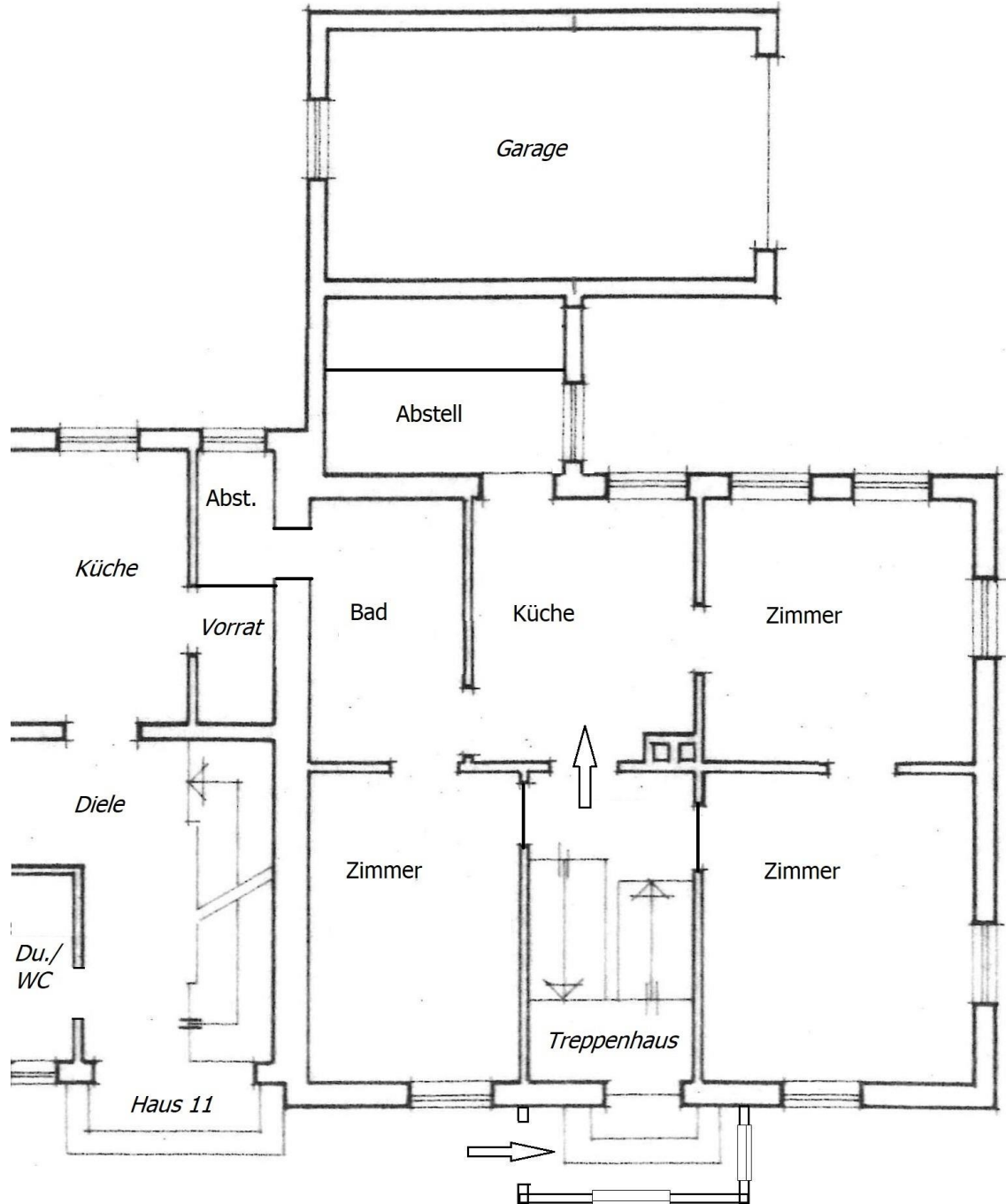




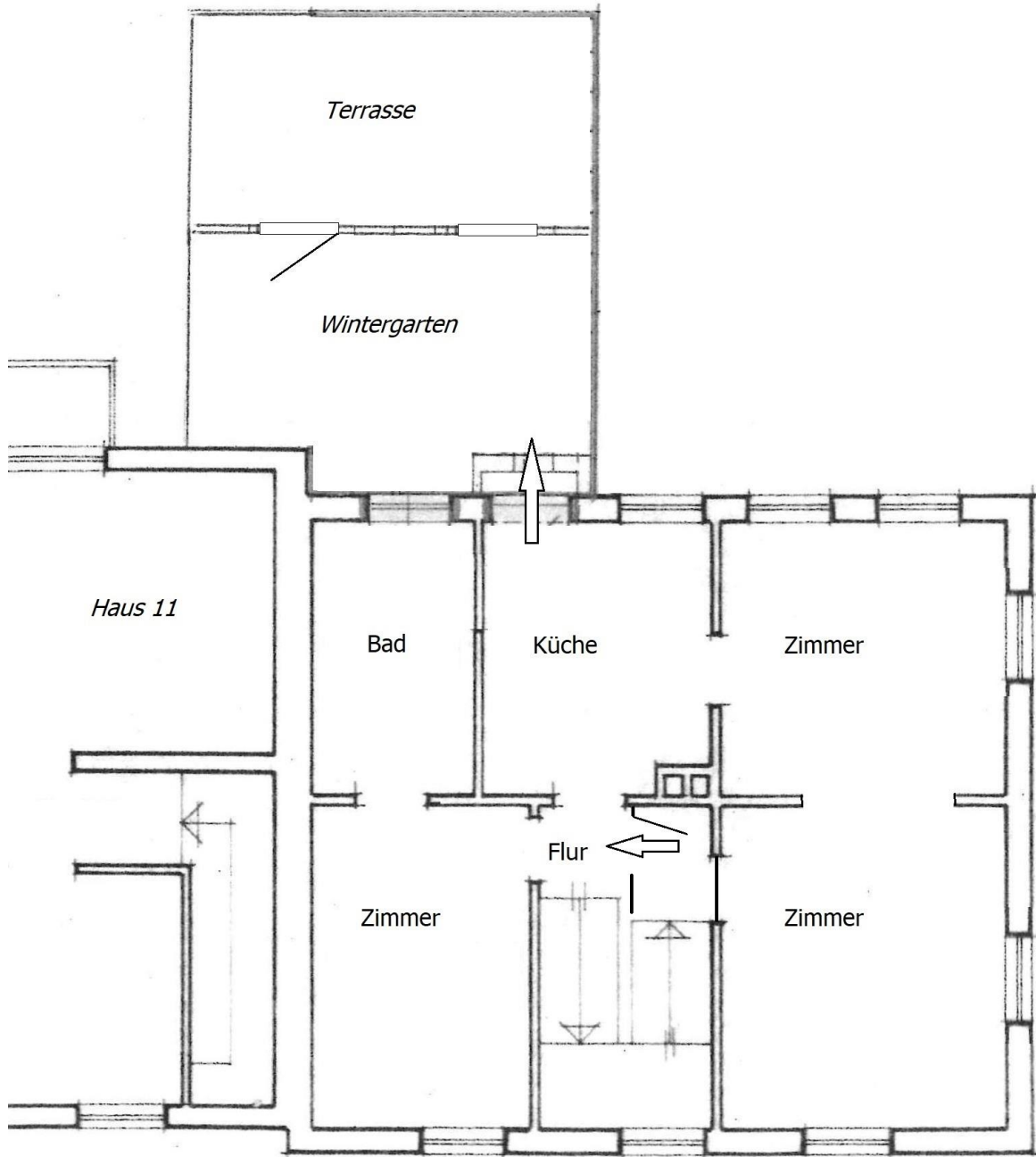




HAUS 9 - HOCHPARTERRE  
GRUNDRISS-SKIZZE  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

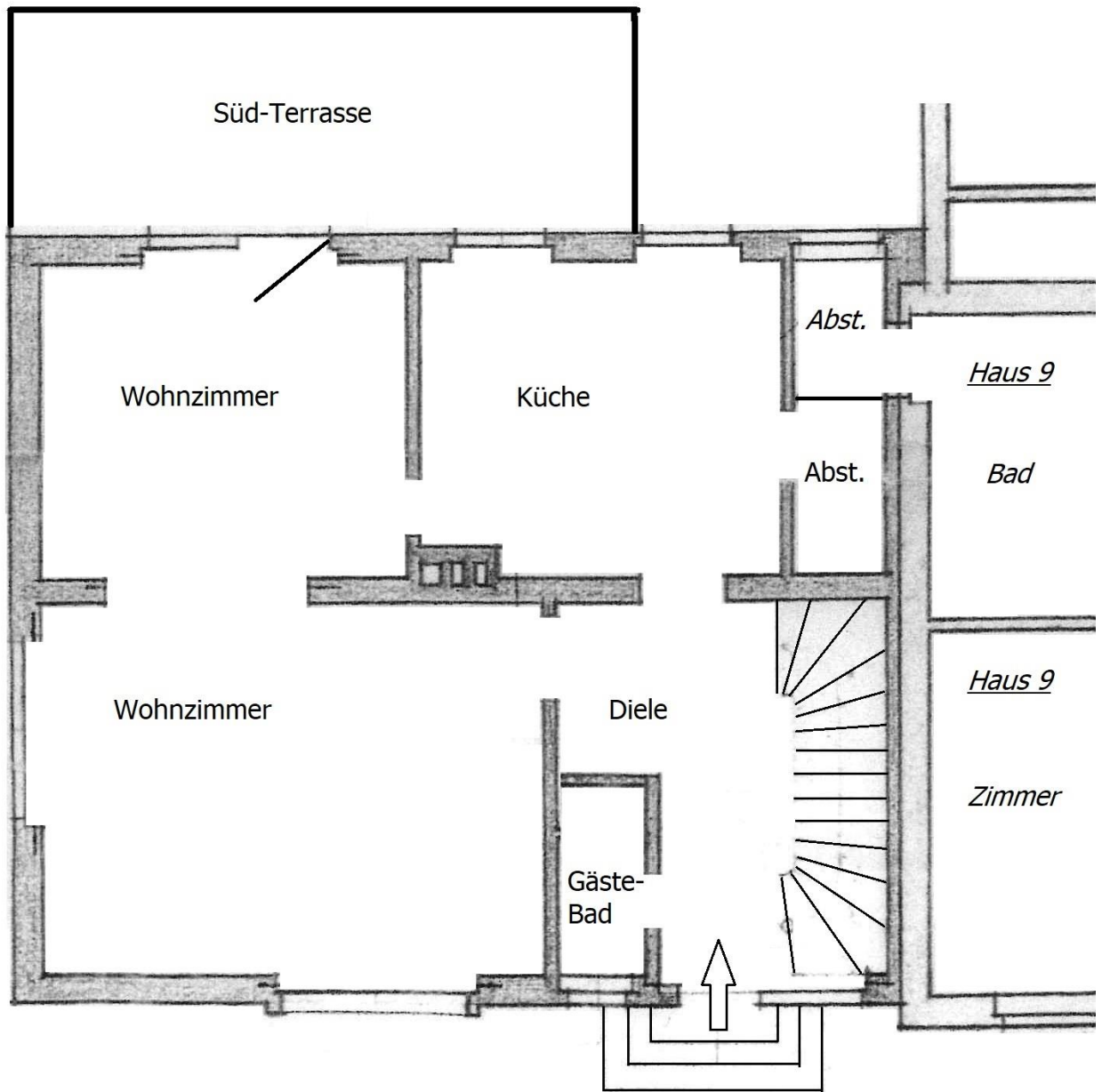


HAUS 9 - OBERGESCHOSS - GRUNDRISS-SKIZZE  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR





HAUS 11 - HOCHPARTERRE - GRUNDRISS-SKIZZE  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



HAUS 11 - OBERGESCHOSS - GRUNDRISS-SKIZZE  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

