

Freistehendes Wohnhaus mit Garage

38685 Langelsheim-Astfeld



Eigentumsgrundstück in idyllischer Lage

Lage:

Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich abseits der Hauptstraße und nahe der umliegenden Felder und Wiesen in der gemütlichen Ortschaft Astfeld zwischen Langelsheim und Goslar. Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 1 km entfernten Langelsheim ebenso wie in Goslar zahlreich vorhanden.

Baujahr:

Das Gebäude wurde im Jahr 1965 für den Eigenbedarf in Massivbauweise (30 cm Außenwände, gemauerte Innenwände, Stahlbetondecken, Pfettendach als Harzer Doppeldach) errichtet und diente lange Zeit als großzügiges, 2-geschossiges Wohnhaus mit angegliederter, aus nur zwei Räumen bestehender Arztpraxis im vorderen Eingangsbereich. Sowohl der Wohn- als auch der ehemalige Gewerbebereich verfügen jeweils über einen eigenen Hauseingang und können somit völlig separat genutzt werden.

In den letzten 8 Jahren bis heute wurden durch die heutigen Eigentümer zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Austausch nahezu aller Fensterelemente (im Erdgeschoss alle abschließbar und größtenteils einbruchssicher), 2018 Verlegung eines Gasanschlusses im Haus und 2019 Einbau einer modernen Gasheizung, 2024 Einbau eines Garagen-Sektionaltores mit Fernbedienung sowie einer hochwertigen Haustür, etc.. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem absolut gepflegten Zustand und bedarf augenscheinlich keiner dringenden Instandhaltungs-Maßnahmen.

Grundstück:

Das Eigentumsgrundstück mit einer Größe von 757 m² ist komplett eingezäunt und wird auf der Nordseite von dem tief unterhalb des Grundstück-Niveaus befindlichen Flusslauf der „Grane“ begrenzt. Hinter dem ein wenig erhöht liegenden Wohnhaus erstreckt sich angrenzend an die Terrasse ein wunderschön angelegter Garten mit altem Baumbestand, Stauden und Beeten. Ein kleiner Vorgarten vervollständigt das harmonische Gesamtbild und schafft Abstand zu der nur wenig befahrenen Anwohnerstraße.

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

Wohn- / Nutzfläche 141 m² auf 2 Etagen, inklusive des ehemaligen Praxis-Bereiches (2 Räume, Flur, WC mit gesamt 25 m²) mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss 86 m² - 3 Zimmer – Wohndiele mit Kamin – Küche – 2 Flure – 2 Gäste-WC's

Obergeschoss 55 m² - 4 Zimmer – Tageslicht-Badezimmer – Diele / Galerie – Balkon (4 m² zu ¼ angerechnet)

Zuzüglich Vollkeller 80 m² mit Ausgang in den Garten; Abstellfläche auf dem Dachboden, Garage 20 m²; große Terrasse im Erdgeschoss

Objektbeschreibung:

Der straßenseitige Hauseingang führt in eine kleine Diele mit WC / Abstellraum sowie rechts und links in zwei Räume, die ehemals gewerblich (Praxis) genutzt wurden. Von hier und über den seitlichen, zweiten Hauseingang besteht ein Zugang in die gemütliche Wohndiele, die mit einem gemauerten Kamin und einer offenen, geschwungenen Treppe Richtung Obergeschoss begeistert. Die über beide Etagen verbauten Fensterelemente verleihen dem Raum ein ganz besonders schönes Ambiente. Von der Diele ist sowohl die Küche als auch das ca. 30 m² große Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse begehbar. Mit dem Blick über das Grundstück lässt sich hier die warme Jahreszeit ganz wunderbar genießen! In der oberen Etage stehen vier separat von der Galerie begehbare Zimmer (teilweise relativ kleine), ein nostalgisches Badezimmer mit bodengleicher XXL-Dusche und einer zweiten, gemauerten Dusche mit Massagedüsen sowie ein gemütlicher Balkon mit Blick in den Garten zur Verfügung.

Das großzügige Raumangebot wird ergänzt durch einen gut nutzbaren Vollkeller mit Hobbyraum, Werkstatt, Abstell- und Hauswirtschaftsfläche. Eine bequeme Treppe führt vom Keller direkt in den Garten seitlich der Terrasse.

Heizung / Technik:

Gas-Zentralheizung, Baujahr 2019, mit Warmwasser

Gemauerter, offener Kamin in der Wohndiele

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 450,6 kWh / (m²*a), H; nach Erstellung des Ausweises wurden im Jahr 2018 die Heizungsanlage und seit 2016 die Fenster erneuert. Somit ist heute ein wesentlich besserer Energiewert anzunehmen.

Fuhrpark:

Die bequem ebenerdig von der Straße befahrbare Garage ist mit einem neuen, elektrisch bedienbaren Sektionaltor ausgestattet und bietet über ein rückseitiges Tor die Möglichkeit, auf das Grundstück zu fahren. Auf der anderen Seite des Hauses stehen zusätzlich gepflasterte Stellplätze bereit.

Bemerkungen:

Ein wunderschön lichtdurchflutetes, durchdacht aufgebautes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen, einem traumhaften Gartengrundstück, Vollkeller, Garage und Stellplätzen in naturnaher, beliebter Lage! Zögern Sie nicht – lassen Sie sich begeistern und schauen Sie sich diese besondere Immobilie persönlich an!

Kaufpreis: 229.000 € 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

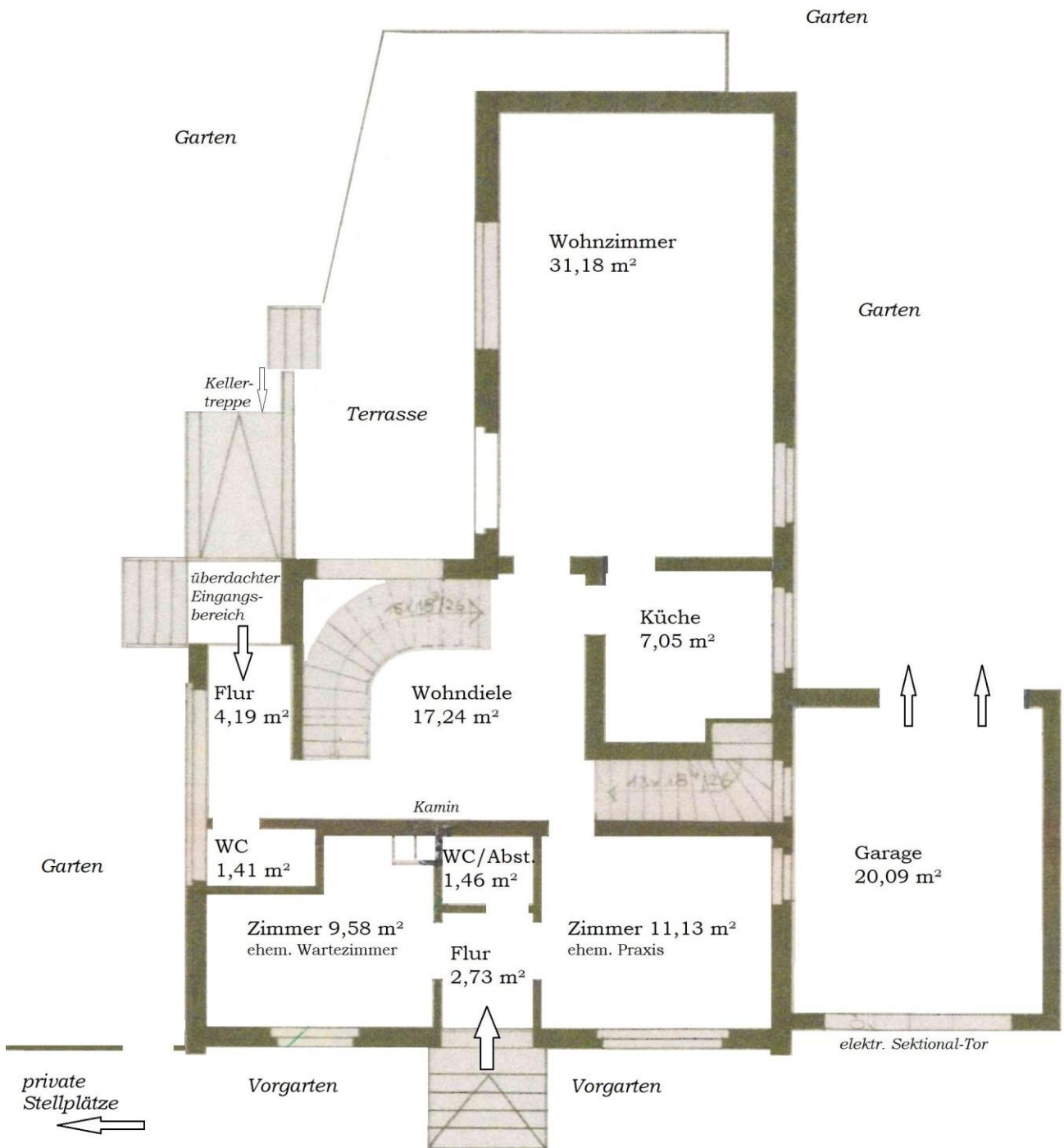
Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend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







GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS (OHNE SCHRÄGEN)
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

