

## ***Geräumiges Wohnhaus in idyllischer Lage***

***38685 Langelsheim-Herzog Juliushütte***



***Viel Platz und viel Grün!***

### ***Lage:***

Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich am Rande der Siedlung Herzog Juliushütte, einem gemütlichen Ortsteil der Stadt Langelsheim in naturnaher Lage. Direkt am Grundstück beginnen Wanderwege und Waldgebiete, die rund um die nahegelegene Talsperre (Trinkwasserversorgung) und weiter in den Harz führen. Goslar mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen und gastronomischen Angeboten, einer guten ärztlichen Versorgung und vielem mehr ist ebenso wie Langelsheim in ca. 5 Fahrminuten erreicht.

### ***Baujahr:***

Das ca. im Jahr 1900 errichtete Fachwerkgebäude („Reihenendhaus“) mit 2 Vollgeschossen wird in den Bauakten erstmalig im Jahr 1935 erwähnt, als die damals dort betriebene Gaststätte im Erdgeschoss die Gasträume erweitert hat. Ca. im Jahr 1992 wurden durch die neuen Eigentümer für den Eigenbedarf zahlreiche Modernisierungsarbeiten und Erneuerungen vorgenommen: Elektrik (Drehstrom, teils Starkstrom in Garage, Werkraum, etc.), Dach (Harzer Doppeldach), kontinuierlich erneuerte Kunststoff-Fenster, u.v.m.. Der Teilausbau des Dachgeschosses mit zwei Zimmerchen und einem WC ist ca. im Jahr 1997 erfolgt. Zuletzt wurde im Jahr 2020 die Giebelwand (Südwest) komplett gedämmt und mit Zierer Fassadenklinkern verkleidet. Die Wassertherme und das Ausdehnungsgefäß der Heizungsanlage wurden 2023 erneuert. Insgesamt wurde das Gebäude von den dort lebenden Eigentümern in den vergangenen 30 Jahren sehr gepflegt und laufend instandgehalten.

### ***Grundstück:***

Das 695 m<sup>2</sup> große, L-förmige Eigentumsgrundstück erstreckt sich in südlicher Richtung hinter dem Wohnhaus und wird begrenzt durch die vier Garagen. Ein weiterer Grundstücksbereich zieht sich in einem schmalen Streifen hinter dem benachbarten Grundstück entlang und bietet spannende Nutzungsmöglichkeiten. Die umliegende Natur gewährleistet viel Privatsphäre und erholsame Stunden im Freien. Gartenliebhaber werden hier ebenfalls ihren Spielraum finden.

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

Insgesamt ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen; enorme Ausbaureserve im Dachboden, kleiner Kriech-Keller

Erdgeschoss – 99 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer – Wohnküche – Tageslicht-Badezimmer – große Eingangsdiele – Hauswirtschaftsraum – Windfang; zuzüglich von außen begehbarer, geschlossener Freisitz mit kleinem Werkraum

Obergeschoss – ca. 101 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer – Wohnküche – Tageslicht-Badezimmer – Diele – Balkon (8,25 m<sup>2</sup> zu ¼ angerechnet)

Dachgeschoss (ausgebauter Bereich) – ca. 16 m<sup>2</sup> – 2 Zimmerchen – WC – Flur

Diverse Nebengebäude: Abstellräume, Gartenhaus, 4 Garagen

### ***Objektbeschreibung:***

Das Gebäude wurde zuletzt als 2-Familien-Wohnhaus genutzt mit zwei separaten Wohneinheiten und einem gemeinsamen Eingang. Es bietet sich jedoch auch als ein geräumiges Zuhause für die große Familie oder als Wohngebäude mit diversen Gewerberäumen (Büro, Praxis, etc.) im Erdgeschoss an.

Die baujahrestypisch sehr großzügige Eingangsdiele führt in zwei der insgesamt vier Zimmer auf dieser Ebene, das Badezimmer und den Hauswirtschaftsraum mit Ausgang in den Garten. Über eine offene, geschwungene Treppe, die bis in das Dachgeschoss führt, ist die obere Etage (ohne Schrägen) zu erreichen. Hier beeindruckt der geräumige Wohnraum mit Balkon Richtung Garten, der mit zahlreichen Sichtbalken und Sichtfachwerk den typischen Charme eines Fachwerkhauses ausstrahlt. Trotz der Raumhöhe von ca. 2 m wirkt der gesamte Bereich hell und freundlich. Die zwei angrenzenden, ebenfalls großen Zimmer bieten eine überdurchschnittliche Raumhöhe (ca. 2,70 m) aufgrund eines Podestes im nicht ausgebauten Dachgeschoss-Bereich.

### ***Heizung / Technik:***

Gas-Zentralheizung (Baujahr 2001) mit Warmwasser

Im Haus und in den Nebengebäuden ist Drehstrom und teilweise Kraftstrom verlegt; alles mit FI-Schaltern abgesichert.

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 15.03.2024: 317,3 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), H

### ***Fuhrpark:***

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei bequem von der Straße befahrbare Doppelgaragen, einmal mit und einmal ohne Trennwand, mit elektrischen Torhebern.

### ***Bemerkungen:***

Ein vielseitig zu nutzendes, sehr gepflegtes Wohnhaus für Naturliebhaber in einer wunderbaren Umgebung. Die überall im Haus präsenten Sichtbalken, der schöne Blick in die Natur aus allen Fenstern und das enorme Raumangebot wird auch Sie begeistern.

***Kaufpreis: 175.000 € 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.*



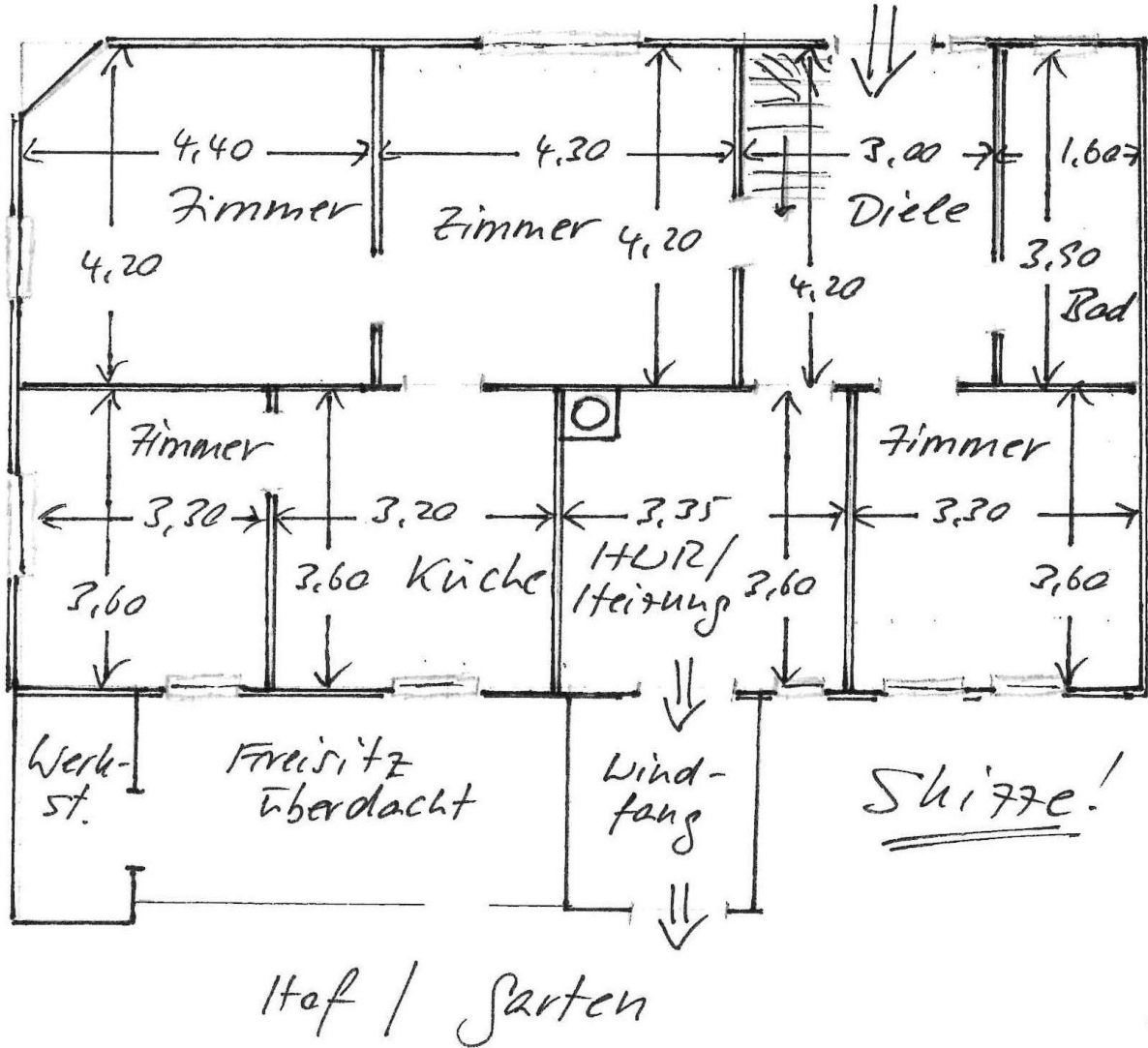








GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS  
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR





GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS  
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

