

## ***Charmantes, sehr gepflegtes Wohnhaus***

***38315 Schladen***



### ***Familienidylle in ruhiger Umgebung***

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

Das hier angebotene Wohnhaus (Reihenendhaus) befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse) in naturnaher Ortsrandlage von Schladen, einer Gemeinde im Landkreis Wolfenbüttel mit bester Infrastruktur und direkter Anbindung an die A36 Richtung Braunschweig / Wolfsburg – Goslar – Wernigerode. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Kindergarten und Grundschule, ein Freibad und ein Sportplatz sowie diverse Ärzte befinden sich direkt vor Ort. Das Zentrum liegt nur ca. 1,5 km entfernt. Eine herrliche, weitgehend autofreie Umgebung für Familien und Ruhesuchende, die die Naturnähe in Kombination mit der guten Infrastruktur schätzen werden.

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

Das Haus wurde ursprünglich um das Jahr 1830 errichtet und ca. 1959 / 1960 um einen massiven Anbau im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorteilhaft erweitert. Da es bereits vorher und seitdem ausschließlich für den Eigenbedarf genutzt wurde, haben kontinuierlich Umbauten und wertsteigernde Maßnahmen stattgefunden: 1968 Ausbau und Erweiterung des Ober- und Dachgeschosses, 1979 Erneuerung des Harzer Doppeldaches, Kernsanierung der Wohnräume (Balken, Decken, Wände, etc.), 1989 Verkleidung der Eingangsfront mit Sichtbalken und Ausmauerung der Gefache mit Ytong-Steinen, 1991 Erneuerung der Giebelfassade mit Ziegeln, 1995 Neugestaltung der Garage und Anpassung an die Fachwerk-Optik des Wohnhauses, u.v.m.. Erst im Jahr 2020 wurde das Haus mit einer neuen, modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet.

#### ***Grundstück:***

Das 288 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück erstreckt sich in sonnenverwöhnter, südlicher Ausrichtung vom Haus bis zur Straße und ist mit einer gepflasterten Zuwegung, gepflegten Rasenflächen und leichter Bepflanzung ansprechend gestaltet. Der ebenfalls gepflasterte Bereich direkt vor dem Hauseingang bietet schöne Sitzmöglichkeiten im Freien. Das Gebäude ist an der Nord- und Ostseite auf die Grundstücksgrenze gebaut.

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

111,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Eingangsflur, überdachter Freisitz im Erdgeschoss

Erdgeschoss – 39,50 m<sup>2</sup> - Wohnraum mit Küchenzeile – Zimmer – Badezimmer (innenliegend)

Obergeschoss – 50 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer – kleines Duschbad (innenliegend) – Küche

Dachgeschoss – 22 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer)

Nutzflächen – 47 m<sup>2</sup> - 2 Werk- / Abstellräume im Erdgeschoss - kleiner Kellerraum – Garage (ca. 5,20 m x 2,50 m) mit Anbau (ca. 7 m<sup>2</sup>, Heizungs-/ Geräteraum)

### **Objektbeschreibung:**

Mit den über die Eingangsdiele separat zugänglichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten sich hier zahlreiche Nutzungsvarianten: Wohnen in den beiden oberen Etagen und Vermietung – dauerhaft oder zu Ferienzwecken - im Erdgeschoss oder die Nutzung der unteren Räume zu gewerblichen Zwecken (Praxis, Büro, Studio, etc.). Aufgrund des nahezu stufenfreien Zugangs stellen die Räumlichkeiten in der unteren Etage auch einen privaten, großzügigen Rückzugsort für ältere Familienmitglieder bzw. Jugendliche dar. Das ausgebaute Dachgeschoss ist über die leicht geschwungene Treppenkonstruktion bequem erreichbar.

### **Heizung / Technik:**

Moderne Gas-Heizung (Brennwert-Technik, 21 KW, Energieklasse A), Baujahr 2020; Warmwasser elektrisch

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 12.03.2025: 163,57 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), F

### **Fuhrpark:**

Eine bequem und ebenerdig befahrbare, massiv gemauerte Garage mit elektrischem Sektionaltor und praktischem, rückseitigem Anbau steht vor dem Wohngebäude zur Verfügung. Auf der gepflasterten Zufahrt können weitere Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden.

### **Bemerkungen:**

Ein ausgesprochen charmantes, individuelles Wohnhaus in sehr schöner, kinderfreundlicher Lage – sehr gern zeigen wir Ihnen dieses Angebot persönlich. Ein Teil der Möbel verbleibt ohne Aufpreis im Haus. Die Übergabe kann bei entsprechender Bonität kurzfristig erfolgen.

## **Kaufpreis: 129.000 € 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.*



