

Freistehendes Wohnhaus aus erster Hand

38690 Goslar - Vienenburg



Das perfekte Eigenheim für die junge Familie!

Lage:

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße am Ortsrand von Vienenburg, einem Ortsteil der Stadt Goslar am Harz. Die Hauptgeschäftsstraße des Ortes beginnt in ca. 1 km Entfernung, die Autobahnauffahrt Richtung Braunschweig / Wolfsburg, Goslar, Wernigerode etc. liegt nur 3 km entfernt.

Baujahr:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet und seitdem ausschließlich für den Eigenbedarf genutzt. Entsprechend wurde es laufend sehr gut instandgehalten und aufgewertet: 1974 Errichtung einer großen, freistehenden Massiv-Garage mit Anbau, 1990 Erneuerung des Daches (Harzer Doppeldach), 1995 Verkleidung / Dämmung der Fassade mit Vollklinkern, ca. 2013 Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss mit großer, ebenerdiger Dusche, u.v.m..

Grundstück:

Das Haus wird vollständig von dem 617 m² großen, nahezu ebenen Eigentumsgrundstück eingerahmt und bietet somit die Möglichkeit, es von allen Seiten in Ruhe zu genießen und zu pflegen. Die weitläufige Rasen-Freifläche erstreckt sich überwiegend in südöstlicher Richtung und ist ansprechend gestaltet mit Randbeeten sowie mit einzelnen Büschen und Bäumen. Der kurze, befestigte Weg zum einladenden Hauseingangsbereich begrüßt die Bewohner und Gäste auf angenehme Weise. Das gesamte Grundstück ist mit einem dezenten, aber soliden Metallzaun gesichert.

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

Wohnfläche: 91 m² auf 2 Ebenen

Erdgeschoss – 61 m² - Wohnzimmer (ehem. 2 Räume) – Esszimmer – Küche – Tageslicht-Badezimmer – Diele – Windfang – Terrasse (20 m² zu ¼ angerechnet)

Dachgeschoss – 30 m² - 3 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer) – WC – Flur

Zuzüglich Nutzfläche im Vollkeller 56 m², Garage 19,50 m² mit kleinem Anbau

Objektbeschreibung:

Der schön gestaltete, ummauerte Hauseingangsbereich ist über nur drei Stufen erreichbar und bietet Platz für Kübelpflanzen, eine kleine Sitzecke und dergleichen mehr. Hier kommt man gern nach Hause! Im Erdgeschoss steht ein modernes Badezimmer mit Dusche, eine Küche mit vorgelagertem Essbereich sowie das geräumige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Ausgang auf die ca. 20 m² große Terrasse zur Verfügung. Von hier führen wenige Stufen direkt in den gepflegten Garten und zur Garage mit Geräteraum. Bei Bedarf schützt eine elektrisch bedienbare Markise vor zu viel Sonne oder Regen. Eine bequem begehbare Treppe mit mittigem Absatz und Luftraum führt in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit WC und drei weiteren Zimmern.

Heizung / Technik:

Gas-Heizung (Baujahr ca. 2005)

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 14.04.2025: 201,19 kWh / (m²*a), G

Fuhrpark:

Auf der südöstlichen Grundstücks-Grenze steht eine massiv gemauerte Garage (ca. 6,50 x 3 m) mit Anbau und elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Sie ist bequem ebenerdig direkt von der Straße befahrbar und bietet auf der gepflasterten, vorgelagerten Zufahrt einen weiteren Stellplatz.

Bemerkungen:

Ein ausgesprochen gepflegtes, sehr sympathisches Wohnhaus in guter Lage, das mit dem schönen Grundstück, der großen Terrasse und der freistehenden, massiven Garage gute Aussichten auf ein angenehmes Wohnen bietet. Gern zeigen wir Ihnen dieses Angebot persönlich nach Absprache.

Kaufpreis: 209.000 € 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.

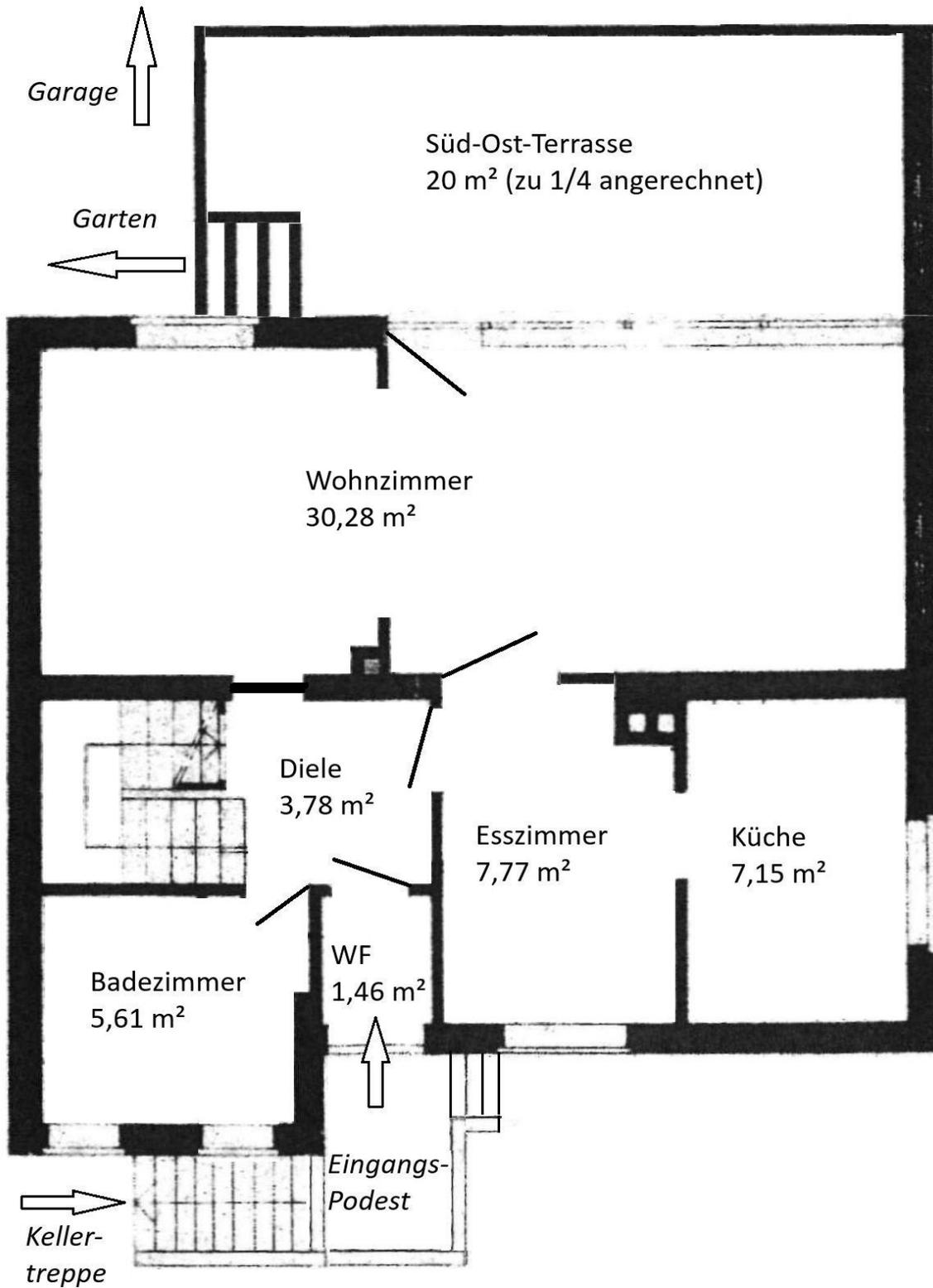
www.bruenniger-hauk.de

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 DACHGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

