

Helle, freundliche Wohnung mit Balkon

38685 Langelsheim-Lauthental



Ruhe und Erholung in den eigenen 4 Wänden!

Lage:

Die gemütliche Wohnanlage befindet sich am Rande des Luftkurorts Lauthental, einem idyllisch im Harz gelegenen Ortsteil von Langelsheim, nahe der historischen Kaiserstadt Goslar. Naturfreunde und Ruhesuchende finden hier ihre Erfüllung! Der Nationalpark Harz mit vielen hervorragenden Angeboten für die Freizeitgestaltung liegt unmittelbar vor der Haustür. Der Ortskern mit einigen Geschäften ist ca. 1,5 km entfernt, in Langelsheim und Goslar stehen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Baujahr:

Das Gebäude wurde im Jahr 1982 in Massivbauweise errichtet und für 8 individuelle Eigentumswohneinheiten konzipiert. Die hier angebotene Wohnung wurde von Beginn an ausschließlich von den Eigentümern selbst für Ferienzwecke genutzt und befindet sich entsprechend in einem sehr gepflegten Zustand. Die letzte Renovierung in Form von Malerarbeiten und Neugestaltung des Fußbodenbelages (pflegeleichtes Vinyl in heller Holzdielenoptik) wurde 2022/2023 durch Fachfirmen vorgenommen. Ebenfalls hochwertig erneuert wurden bereits die beiden Dachflächen-Fenster (Velux, mit Verdunkelungsfunktion) in der Kochecke und im Schlafzimmer.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

42 m² Wohnfläche – 2 Zimmer – offene Küche – Badezimmer – Flur – Balkon (ca. 5,63 m² zu 50 % angerechnet)

Separater Kellerraum mit Stromanschluss; gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzgeräten und eigenen Geräten (Waschmaschine + Trockner) nur für diese Wohnung

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 7, Dachgeschoss):

Der geräumige Flur der Wohnung bietet ausreichend Platz für einen praktischen Einbau-Schrank und führt separat in die einzelnen Räumlichkeiten: das Schlafzimmer mit Schräge und Dachflächenfenster, das Badezimmer in baujahres-typischem Farbton und großer Dusche sowie in das Wohnzimmer mit offenem Kochbereich und Panoramafenster Richtung Westen. Von hier und vom vorgelagerten, überdachten Balkon mit elektrischer Markise öffnet sich ein wunderschöner Blick über die umliegenden Gebäude hinweg auf die Natur der Harzer Berge. Der großzügige Wohnraum ist zudem mit einem gemauerten Eck-Kamin ausgestattet, der zusätzliche Gemütlichkeit verbreitet.

Heizung:

Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2001)

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis: 101,4 kWh / (m² * a), D

Der mit Natursteinen verkleidete Eck-Kamin im Wohnzimmer ist funktionstauglich, wurde jedoch seit ca. 3 Jahren nicht mehr genutzt und sollte vor Inbetriebnahme nochmals vom Schornsteinfeger begutachtet werden.

Stellplatz/Garage:

Bei Bedarf kann die mittlere der fünf Garagen in Reihenbauweise zusätzlich erworben werden (6.500 €, eigenes Grundbuch). Sie ist bequem von der Straße befahrbar und bietet auf der vorgelagerten, gepflasterten Freifläche einen weiteren Stellplatz auf privatem Grund. Größe: ca. 2,63 m x 5,51 m = 14.50 m². Das monatliche Hausgeld für die Garage beträgt ca. 33 €.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

130 € inklusive Heizung und Wasser nach Verbrauch, Gebäudereinigung, Grundstückspflege, Winterdienst, Wohngebäudeversicherung, Instandhaltungsrücklage, etc.; zuzüglich Strom in der Wohnung nach individuellem Verbrauch, Grundsteuer B (ca. 11,57 € monatlich)

Da die Wohnung im Abrechnungszeitraum nicht durchgehend bewohnt war, wird sich bei dauerhafter Nutzung der Anteil für Heizung und Wasser erhöhen.

Bemerkungen:

Eine perfekte Wohnung für ruhe- und erholungssuchende Menschen – als Dauerwohnsitz oder als private Ferienwohnung! Der Ausblick vom Wohnraum, aus der Küche und vom Balkon ist einfach phantastisch. Dank einer kompetenten, externen Hausverwaltung können Sie hier einfach nur genießen und müssen sich um nichts kümmern als um Ihre Erholung!

Kaufpreis: 59.000 € 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

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 WOHNUNG Nr. 7 - DACHGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

