

Schönes, modernisiertes Reihenhaus

38640 Goslar-Georgenberg



Wohlfühlen leicht gemacht! Eigentumsgrundstück!

Lage:

In ruhiger Lage am Rande des beliebten Stadtteils Georgenberg befindet sich das hier angebotene Reihenhaus an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße. Die Altstadt und den Bahnhof erreichen Sie von hier fußläufig bequem in ca. 20 Minuten (ca. 1,5 km). Eine sehr bevorzugte Wohngegend aufgrund der gut erreichbaren und zugleich wohltuend ruhigen Umgebung.

Baujahr:

Das im Jahr 1958 errichtete Reihenhaus wurde in den vergangenen 20 Jahren laufend renoviert, modernisiert und für den Eigenbedarf bestens instandgehalten. Unter anderem wurde im Jahr 2010 die Terrasse vor dem Wohnzimmer mit einer großzügigen und optisch ansprechenden Konstruktion aus Holz und Glas gestaltet. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde im Jahr 2019 mit einer großen Dusche aufgewertet. Sämtliche Arbeiten wurden durch renommierte Fachfirmen ausgeführt. Insgesamt befindet sich das sehr gepflegte Haus vom gefliesten Vollkeller bis zum Dachboden in einem einwandfreien Zustand. Die Kunststoff-Fenster sind durch Außenjalousien geschützt, die im Erdgeschoss elektrisch, im Obergeschoss manuell zu bedienen sind.

Grundstück:

Das Eigentumsgrundstück mit üppiger und teils natürlich belassener Bepflanzung bietet auf 165 m² einen hohen Erholungsfaktor. Die Blüten- und Farbenpracht lässt sich in der warmen Jahreszeit wunderschön von der überdachten, von Weinreben umrankten Terrasse genießen. Das Grundstück ist rückseitig von dem Carport begrenzt und bequem von der kleinen Anwohnerstraße begehbar.

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

93 m² mit 5 Zimmern auf 3 Etagen:

Erdgeschoss 36 m² - Wohnzimmer – Küche – Badezimmer – Diele

Obergeschoss 37 m² - 3 Zimmer – WC – Flur

Dachgeschoss 20 m² - 1 Zimmer – Tageslicht-Badezimmer

Zuzüglich überdachte Terrasse 13 m², Vollkeller 34 m² mit Ausgang in den Garten

Objektbeschreibung:

Durch die moderne Hauseingangstür treten Sie direkt in die helle Diele des Hauses und weiter in das gemütliche Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Ausgang auf die Terrasse in West-Ausrichtung. Die mit einer Holz- und Glas-Konstruktion gut geschützte Terrasse stellt in der warmen Jahreszeit eine wunderschöne Erweiterung der Wohnräume dar. Eine elektrische Markise unterhalb des Glasdachs dient bei Bedarf als Sonnenschutz. Durch die außerordentliche Höhe der Konstruktion entsteht hier ein herrliches Freiluft-Gefühl – mit Blick in die grüne Gartenoase. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-Bad mit Dusche sowie die separate Küche mit Einbauküche.

Eine leicht geschwungene Holzterrasse führt in die obere Etage mit drei Zimmern und einem WC. Das Dachgeschoss ist über eine feste Treppe abgehend von einem der drei Obergeschoss-Zimmer zu begehen. Hier steht ein großes Zimmer mit Dachflächenfenster und ein zweites, geräumiges Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken zur Verfügung.

Heizung:

Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2003) mit Warmwasser-Aufbereitung

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 17.02.2023: 225,03 kWh / (m²*a), G

Stellplatz / Garage:

Das Carport mit abschließbarer Fahrradgarage am westlichen Grundstücksende ist bequem befahrbar und bietet gleichzeitig einen praktischen Sichtschutz zur vorbeiführenden, ruhigen Anwohnerstraße.

Bemerkungen:

Ein ausgesprochen freundliches Wohnhaus, das jahrelang mit viel Liebe zum Detail und einem guten Gespür für ein stilvoll-gemütliches Ambiente gepflegt und stetig aufgewertet wurde. In Kombination mit dem wunderschön angelegten Garten auf dem Eigentumsgrundstück und der traumhaften Terrasse wird hier ein Zuhause angeboten, wie es nicht oft zu finden ist! Eine Übergabe ist frühestens ab dem 01.07.2024 möglich. Gern zeigen wir Ihnen das Haus persönlich nach Absprache.

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 Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

www.bruenniger-hauk.de

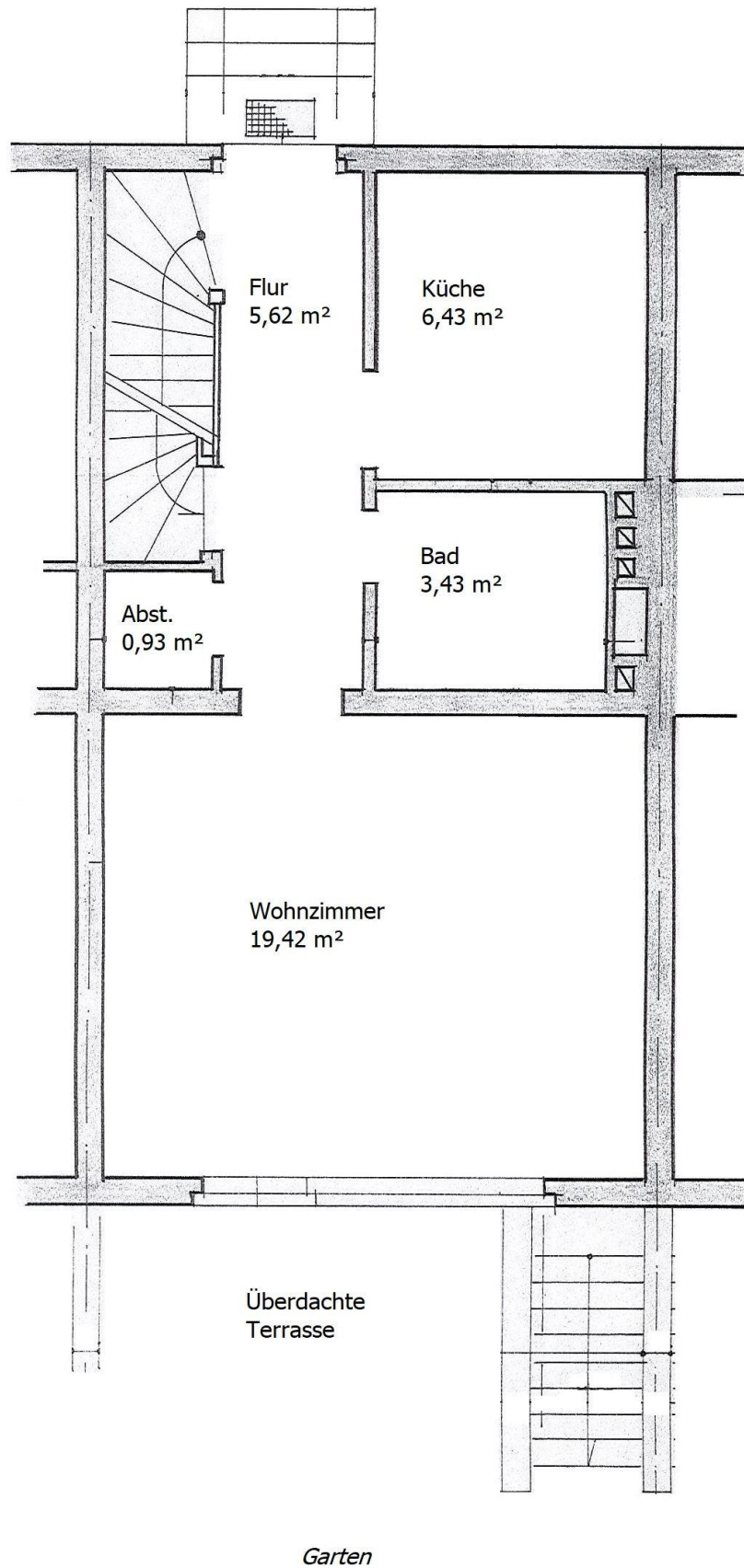
Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend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



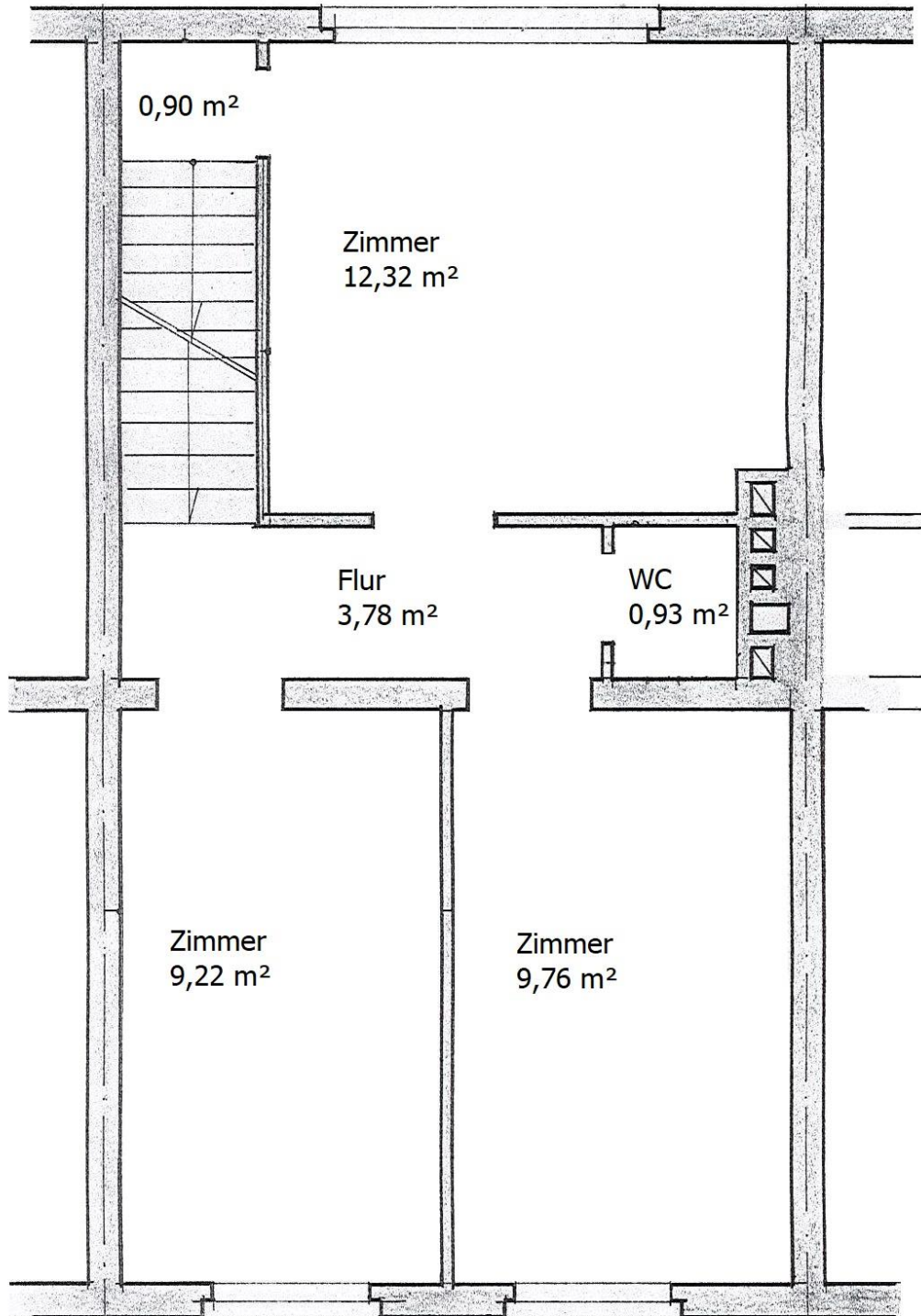




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

