

Wunderbares Wohnhaus für Fachwerk-Liebhaber

38685 Langelsheim



Werkstatt und große Garage inklusive!

Lage:

Das hier angebotene Wohnhaus liegt an einer der Zufahrtstraßen in das Stadtzentrum von Langelsheim, einer mit guter Infrastruktur gesegneten Ortschaft im Landkreis Goslar. Der naheliegende Harz mit zahlreichen Sport- und Erholungsangeboten, Innerste- und Granetalsperre in der Nachbarschaft, Geschäfte und gastronomische Angebote direkt vor Ort, die schnell erreichbare A7 nach Hannover und die A36 nach Braunschweig / Wernigerode – das alles macht Langelsheim zu einem beliebten und angenehmen Wohnort. Die abwechslungsreich bebaute Nachbarschaft ist langjährig gewachsen und besteht aus ehemaligen Höfen, Mehr- und Einfamilienhäusern sowie einem Neubau-Wohngebiet.

Baujahr:

Das gemütliche Wohnhaus mit Werkstatt (ehemalige Stellmacher-Werkstatt) wurde im frühen 18. Jahrhundert in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet, zunächst von den Eigentümern selbst genutzt und zuletzt vermietet. Anfang der 90er Jahre erfolgte eine grundlegende Renovierung samt zahlreichen Neuerungen: Austausch der Bleileitungen, Erneuerung des Garagendaches und des Anbaus, Einbau hochwertiger Holzfenster mit abnehmbaren Sprossen (Tischler-Maßanfertigung), Dämmung der straßenseitigen Giebelfassade (Nordseite) und Verkleidung mit Tonziegeln, u.v.m.. Im Laufe der Jahre wurden laufend zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen auch im Hinblick auf die Energie-Effizienz durchgeführt – unter anderem Überarbeitung der Elektrik im Wohngebäude, Verlegung von Holzdielen in den oberen Etagen der Nebengebäude, Einbau neuer Fenster in der Küche (ca. 2009) und in der Werkstatt (2020), etc.. Zuletzt wurde im Jahr 2022 die oberste Geschossdecke des Wohnhauses und die gesamte Nordfassade mit einem Harzer Holzbeschlag gedämmt sowie der Farbanstrich der Haustür und der Holzfenster erneuert. Alle Gebäude sind mit einem Harzer Doppeldach versehen, das Wohnhaus ist mit Kupferdachrinnen ausgestattet.

Alle Modernisierungen wurden mit Respekt vor der überwiegend original belassenen, augenscheinlich gesunden Grundsubstanz des „altherwürdigen Hauses“ durchgeführt. Teilweise sind die Lehmwände freigelegt und die alten Balken aufgearbeitet. Einige Räume sind bereits

bezugsfertig, andere stehen für eine Renovierung bereit. Interessant ist das enorme Ausbaupotential, das sich insbesondere im Nebengebäude bietet.

Grundstück:

Das 637 m² große Eigentumsgrundstück ist im vorderen Bereich bebaut und bietet eine große, gepflasterte Hoffläche vor den Gebäuden. Hinter den Nebengebäuden eröffnet sich ein schönes, ebenes Gartengrundstück in südwestlicher Ausrichtung mit leichter Bepflanzung und befestigtem Freisitz am Gebäude. Die Zuwegung in den Garten erfolgt seitlich des Hauses oder durch eine große Durchfahrt zwischen Werkstatt und Garage.

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

Wohngebäude 143 m² auf 2 Etagen zzgl. Dachboden (nicht ausgebaut):

Erdgeschoss: 2 Zimmer – Küche – Tageslicht-Duschbad – Hauswirtschaftsraum (Durchgang zur Werkstatt) – Diele

Obergeschoss (Raumhöhen ca. 1,90 m – 2,20 m): 4 Zimmer – Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne – Flur

Nebengebäude 142 m² Nutzfläche (nicht ausgebaut):

Erdgeschoss: 56 m² Werkstatt

Ober- und Dachgeschoss (Harzer Doppeldach): 86 m²

Garage: 33 m²

Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus empfängt mit einer einladenden, klassischen Diele und führt separat in das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, die Küche mit der Heizungstherme, das Gäste-Bad, ein kleineres Zimmer und in den Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang in die Werkstatt des Nebengebäudes. Eine stilvolle Treppe führt von hier in die obere Etage mit baujahrestypisch variierenden Deckenhöhen zwischen ca. 1,90 m – 2,20 m aufgrund der massiven Deckenbalken, die im Badezimmer bereits freigelegt wurden. Das renovierte Tageslichtbad mit Badewanne ist direkt von der Diele und auch vom angrenzenden Schlafzimmer „en-suite“ begehbar.

Heizung:

Gasheizung (Brennwert-Technik) mit Warmwasser, Baujahr ca. 2006

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 16.02.2023: 138,2 kWh / (m²*a), E

Bemerkungen:

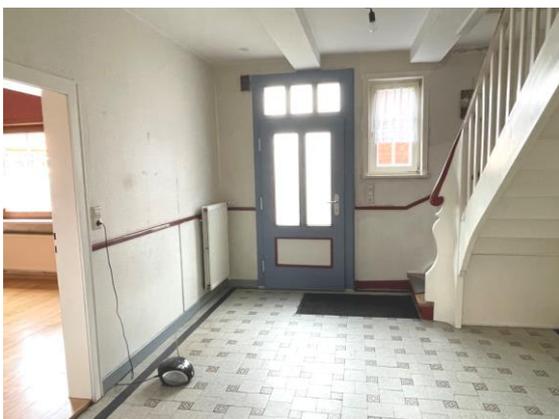
Das gesamte Ensemble versprüht einen ganz besonderen Charme und lässt noch viel Spielraum zur individuellen Gestaltung und zum weiteren Ausbau. Gesucht werden neue Eigentümer, die die historische Bausubstanz zu schätzen wissen und bereit sind, für sich das Haus mit samt dem Anbau nach eigenen Vorstellungen liebevoll zu gestalten. Eine spannende Besichtigung ist Ihnen sicher – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: 159.000 € 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.

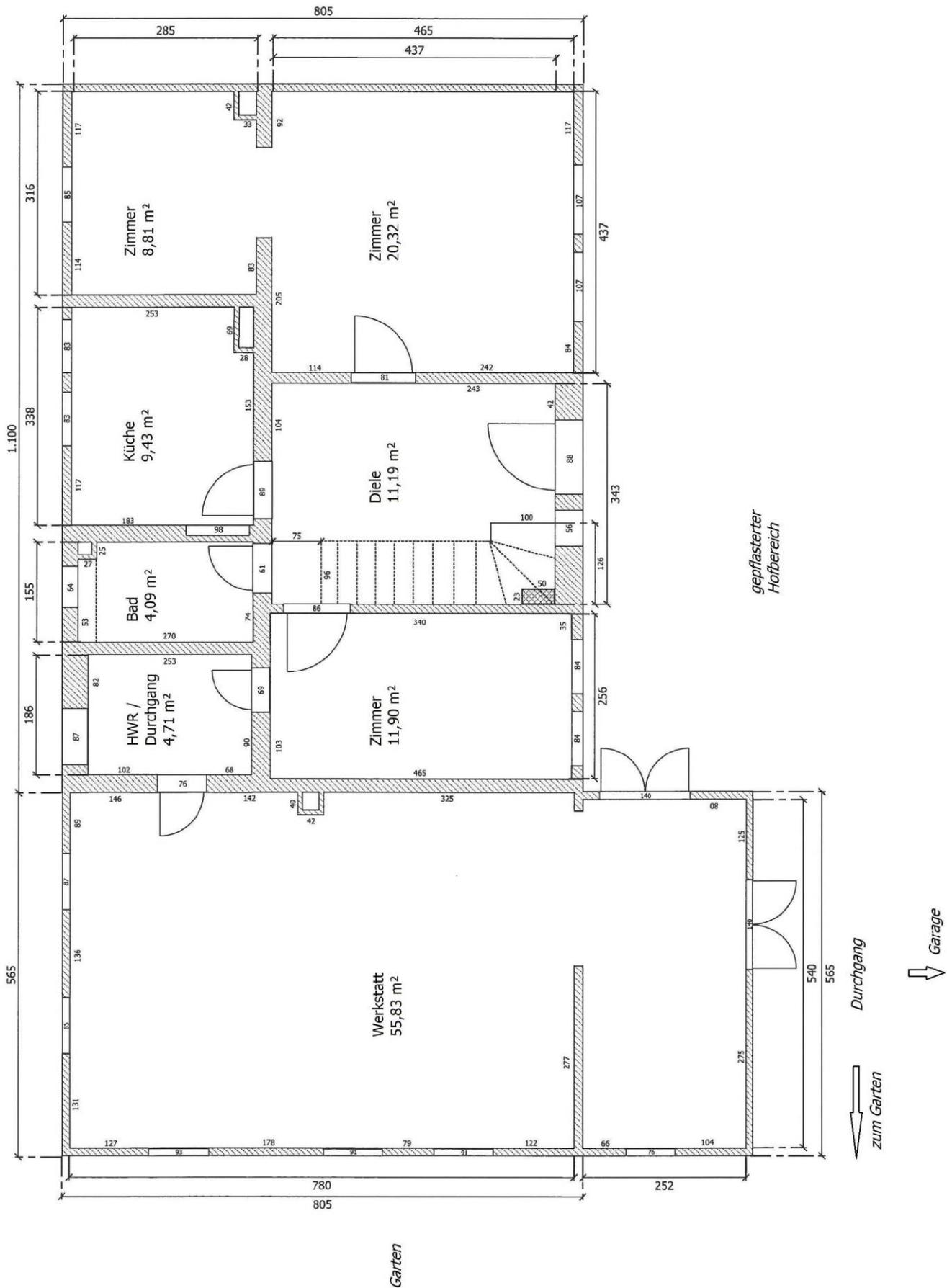








GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWAHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWAHR

