

Prächtige Villa mit 5 Wohneinheiten

38667 Bad Harzburg



Idyllische Waldrandlage oberhalb der Stadt

Lage:

Nahe Wildgehege, Golfplatz und oberhalb des weitläufigen Geländes der weithin bekannten Natur-Galopprennbahn befindet sich dieses Gebäude in ruhiger, von der Anwohnerstraße leicht zurückgesetzter Lage. In malerischer Umgebung direkt am Waldrand bietet sich von hier ein herrlicher Weitblick über die Umgebung und die Stadt hinweg. Das Stadtzentrum mit zahlreichen kulturellen, gastronomischen und Erholungsangeboten liegt in nur gut 2 km Entfernung.

Baujahr:

Das imposante Gebäude wurde ca. im Jahr 1925 in Massivbauweise (ca. 48 cm Außenwände mit Luftschicht) errichtet und lange Zeit als Jugend-Bildungsstätte genutzt. Seit dem Jahr 2011 wurde es kontinuierlich saniert und mit 5 separaten Wohneinheiten neu ausgestattet: Einbau von Kunststoff-Fenstern (größtenteils 3-fach verglast), Überarbeitung der Elektrik und des Daches, Anbau von zwei Süd-Balkonen, überwiegende Fassadensanierung, Treppenhaus-Renovierung, Dämmung der obersten Geschoss- und der Kellerdecke, u.v.m.. Zuletzt wurde Ende 2023 eine energie-effiziente Pellet-Heizung eingebaut sowie Anfang 2024 ein neues Badezimmer in der Erdgeschoss-Wohnung.

Grundstück:

Das Eigentumsgrundstück bemisst sich auf insgesamt 1.922 m² inklusive Zufahrt und erstreckt sich großzügig und leicht terrassiert rund um das Gebäude. Dank der oberen Hanglage bietet sich bereits von hier ein schöner Ausblick in die grüne Umgebung und darüber hinaus. Zur Bewässerung steht eine ca. 4000 l umfassende Regenwasser-Zisterne zur Verfügung. Eine Garage und ein großes Carport dienen derzeit zu Abstellzecken. Auf dem Grundstück finden zudem weitere Fahrzeuge bequem Platz. Im nordöstlichen Bereich unterhalb des Hauses besteht unter Vorbehalt einer Prüfung durch das Bauamt eventuell die Möglichkeit für eine weitere Bebauung.

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

448 m² vermietbare Wohnfläche, aufgeteilt auf 5 Wohneinheiten und 3 Etagen:

Hochparterre – 152 m² - 3 Zimmer – Wintergarten – Küche – 2 Badezimmer – Diele – Flur – Balkon

Obergeschoss rechts – 70 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur - Balkon

Obergeschoss links – 90 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur - Balkon

Dachgeschoss rechts – 59 m² - 1 Zimmer – 1 Zimmer mit Kochbereich – Badezimmer – Flur - Balkon

Dachgeschoss links – 77 m² - 4 Zimmer – Küche – 2 Badezimmer – Flur

Zuzüglich Vollkeller, Treppenhaus mit Abstellräumen, Dachboden

Objektbeschreibung:

In dieser beeindruckenden Immobilie wurde mit viel Erfahrung und Energie eine perfekte Symbiose aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort erschaffen. Die fünf wunderschönen, lichtdurchfluteten Wohnungen mit den überhöhen Fensterelementen sind fast alle mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet und jederzeit gut vermietbar. Insbesondere aus der oberen Etage lässt sich aus den Räumen und von dem Balkon ein atemberaubender Ausblick genießen.

Heizung / Energie:

Energie-effiziente Pelletheizung, installiert im Jahr 2023; Kaminofen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss rechts

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 12.03.2024: 171,1 kWh / (m²*a), F

Bemerkungen:

Dieses nahezu vollständig modernisierte Objekt bietet sich als Kapitalanlage an mit der Option, eine der Wohnungen dauerhaft selber oder zu Erholungszwecken zu nutzen. Die repräsentative, geräumige Wohnung im Erdgeschoss wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und nach Absprache frei. Die Netto-Mieteinnahmen aus den 4 vermieteten Wohneinheiten betragen aktuell ca. 23.220 € jährlich und sind bei zusätzlicher Vermietung der Erdgeschosswohnung auf mindestens 36.700 € steigerbar.

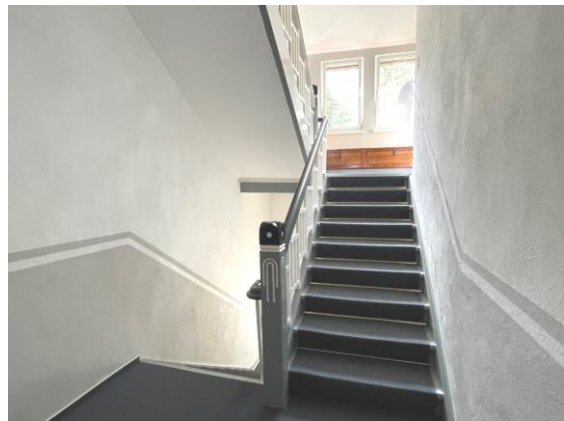
Kaufpreis: 740.000 € VB

Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,38 % 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.

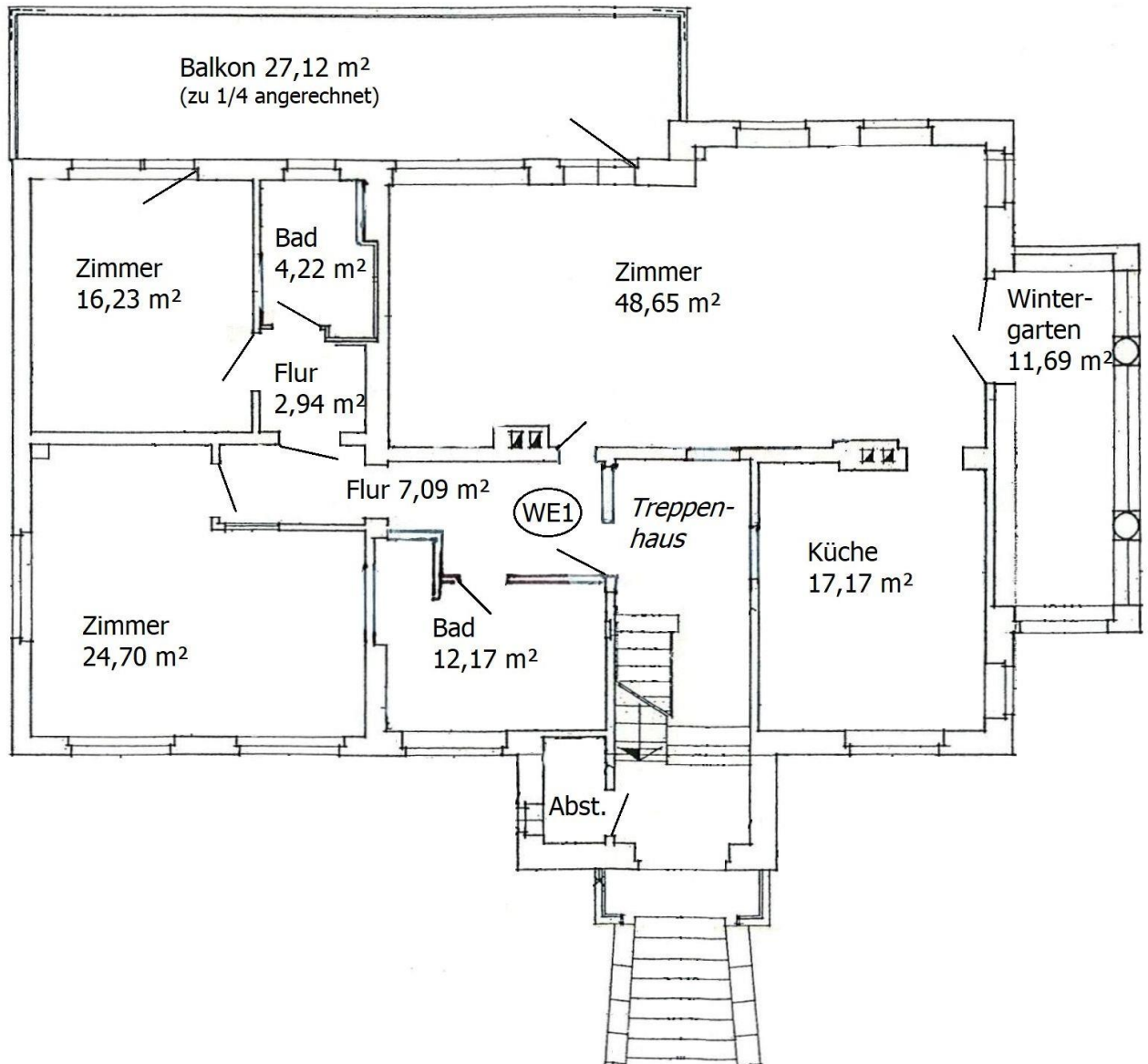




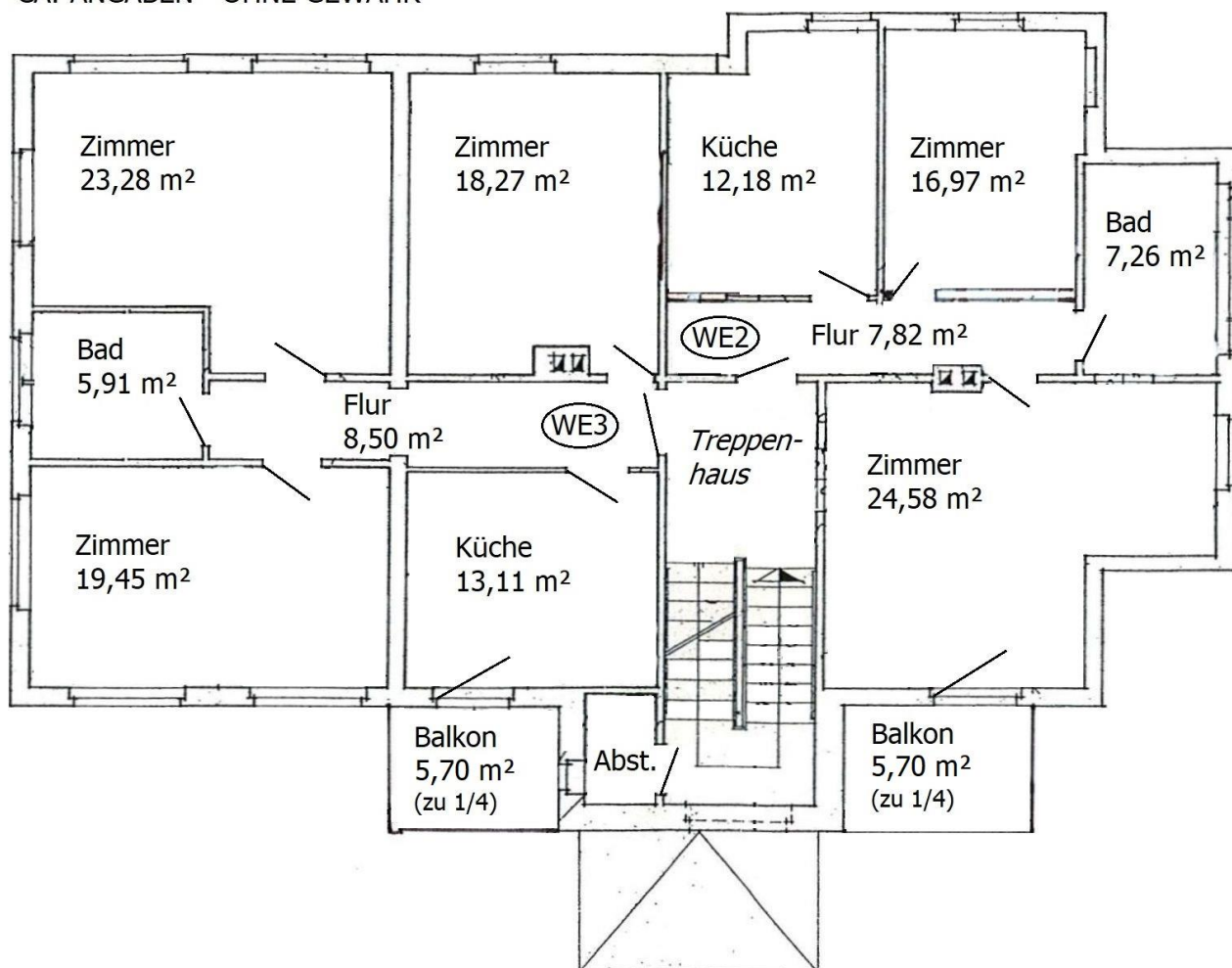




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
WOHNUNG 1
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
WE 2 + WE 3
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
WE 4 + WE 5
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

