

## ***2-Zimmer-Terrassen-Wohnung in Naturlage***

***38686 Langelsheim - Lautenthal***



### ***Eine Ruhe-Oase in idyllischer Umgebung***

#### ***Lage:***

Am Rande von Lautenthal, einer idyllisch gelegenen Ortschaft im Oberharz, befindet sich die hier angebotene Wohnung in absolut ruhiger Lage. Das im hinteren Bereich naturbelassene Hanggrundstück erstreckt sich auf einer Größe von 1.855 m<sup>2</sup> und grenzt direkt an weitläufige Wiesen- und Waldgrundstücke. Der Harz mit seinen Talsperren, zahlreichen Wander- und Radwegen und weiteren attraktiven Angeboten liegt direkt vor Ihrer Haustür. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt aufgrund der Hanglage über eine sehr großzügige, in den Hang hineinreichende Privat-Terrasse.

#### ***Baujahr:***

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1973 errichtet und bietet heute Raum für 11 Eigentums-Wohneinheiten. Diese Wohnung wurde nahezu von Beginn an von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt und ist entsprechend baujahrestypisch ausgestattet und sehr gepflegt. In Zusammenarbeit mit der professionellen, externen Hausverwaltung werden durch die Eigentümer regelmäßig erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungs-Maßnahmen am Haus durchgeführt. So wurde zum Beispiel im Jahr 2023 eine neue, energiesparende Heizungsanlage installiert.

#### ***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):***

45 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 2 Zimmer mit Kochzeile – Tageslichtbadezimmer – Flur – Terrasse  
Zuzüglich je 1 Abstellraum im Keller und auf dem Dachboden

### **Objektbeschreibung (Wohnung O 3, Nr. 6):**

Klein – fein – mein! Das Highlight der Wohnung ist der Wohnraum mit Blick durch das Panoramafenster auf die große, in den Hang eingebettete Terrasse und die direkt angrenzende Natur. Gleich zwei Türen führen von hier nach Draußen – in der warmen Jahreszeit eine herrliche Wohnraum-Erweiterung. Eine Küchenzeile ist ebenfalls in dem Raum installiert. Das Badezimmer mit großem Außenfenster ist ebenso wie das Schlafzimmer separat vom Wohnungsflur zugänglich. Insbesondere bei heißen Temperaturen lässt es sich hier aufgrund der Nordost-Ausrichtung der Terrasse ganztägig gut aushalten. Im Winter begeistert der Blick auf die – idealerweise – schneebedeckten Wiesen und Wälder.

### **Heizung:**

Moderne Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 2023

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 31.03.2016: 149 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), E

Anmerkung: Der Energieausweis wurde VOR dem Einbau der neuen Heizungsanlage erstellt. Entsprechend ist heute ein besserer Energiewert anzunehmen.

### **Stellplatz:**

Ein bequem von der Straße befahrbarer Einstellplatz (Nr. 6) direkt vor dem Haus ist dieser Wohnung fest zugeordnet.

### **Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):**

Wirtschaftsplan 2025:

201 € inkl. Heizung / Warmwasser, Wasser / Abwasser, Hausreinigung, Gartenarbeiten, Winterdienst, Instandhaltungsrücklage, Müllentsorgung, etc.; zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B ca. 4,49 € monatlich (Stand 2025)

Von den 201 € Hausgeld sind ca. 111 € (inkl. ca. 73 € Instandhaltungsrücklage) vom Eigentümer zu tragen und ca. 90 € sowie die Grundsteuer B auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Die Wasserverteilung erfolgt hier nicht nach Verbrauch, sondern wird anteilig auf die Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung war in dem Zeitraum, auf dem diese Abrechnung basiert, nicht bewohnt. Die Kosten für Kaltwasser wurden dennoch im Hausgeld berücksichtigt. Die Installation eines Wasserzählers steht selbstverständlich jedem Eigentümer auf eigene Kosten frei.

### **Bemerkungen:**

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort für Ihre Erholung vor! Die verhältnismäßig geringen Nebenkosten sprechen zudem für den Erwerb dieser Wohnung. Die Übergabe erfolgt im jetzigen Zustand – ungeräumt und inklusive sämtlichem Inventar. Gern zeigen wir sie Ihnen persönlich und liefern Ihnen detailliertere Informationen.

## **Kaufpreis: 49.000 € 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](http://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 1. OG WE 03, Nr. 6  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

HANG

HANG

