Freistehendes, großzügiges Wohnhaus aus 1. Hand

38642 Goslar - Ohlhof

Sehr ruhige Lage und ein traumhafter Garten!

Lage:

In ruhiger und zugleich sehr zentraler Lage des Goslarer Stadtteils Ohlhof befindet sich das hier angebotene Wohnhaus an einem kleinen Gehweg, der jedoch für Anlieferzwecke zu diesem Haus befahren werden darf. In nur ca. 100 m Entfernung liegt der zentrale Platz des Stadtteils mit einem Einkaufsmarkt, Kindergarten, Restaurant usw. – alles fußläufig und ohne Autoverkehr erreichbar.

Baujahr:

Das Architektenhaus wurde im Auftrag der heutigen Eigentümer im Jahr 1991 fertiggestellt und begeistert mit seiner großzügigen, durchdachten Raumaufteilung sowie der hochwertigen, massiven Bauausführung. Bis heute wird es ausschließlich von den Bauherren selbst bewohnt, laufend instandgehalten und aufgewertet: Einbau einer modernen Heizungsanlage mit Solarthermie (2020), moderne Haustüranlage (2023), Erneuerung Parkettfußboden im Erdgeschoss (2010), etc.. Die im Jahr 2022 neu installierte Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattungsanlage erweitert den Wohnraum in der warmen Jahreszeit und schafft eine gut nutzbare Verbindung zwischen dem Inneren und dem traumhaft gestalteten Garten.

Grundstück:

Ein Traum für Garten- und Naturliebhaber! Das nahezu ebene Grundstück (Erbpacht 1.103,56 € / Jahr; nächste Erhöhung 10/2025; Laufzeit bis zum 30.09.2080) mit einer Größe von 825 m² umgibt des gesamte Haus und erstreckt sich in einem wunderbar mit unterschiedlichen Pflanzen eingewachsenen Garten in südwestlicher Ausrichtung. Die liebevolle, langjährige Pflege und Gestaltung des Grundstücks trägt heute ihre Früchte, sichert die Privatsphäre und lädt mit vielfältiger Pflanzenpracht zu angenehmen Aufenthalten im Freien geradezu ein.

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

Wohnfläche gesamt: 213 m² auf 2 Etagen
Erdgeschoss – 124 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer – Windfang – Flur – Gäste-WC – Abstellraum
Dachgeschoss – 89 m² - 3 Zimmer – Badezimmer - Flur

Nutzfläche im Kellergeschoss: 126 m² - Vorkeller (19 m²) – Heizungsraum – 4 weitere Hobby- / Abstellräume (14 m² - 28 m²); Ausgang in den Garten vorhanden

Objektbeschreibung:

Eintreten und wohlfühlen! Der zentrale Raum des Hauses ist sowohl direkt von der Diele als auch von der Küche zu betreten und bietet auf ca. 49 m² ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Ausgang auf die überdachte Terrasse und in den wunderschönen Garten. Abgehend von diesem repräsentativen Wohn- und Lebensraum befindet sich auf gleicher Ebene ein Privattrakt mit Vorflur, Vollbad und zwei weiteren, großen Räumen, die sich als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer bestens eignen. Auf der anderen Seite des Raumes führt eine offene Treppe in die obere Etage, die trotz der Dachschrägen angenehm großzügige Räumlichkeiten bietet: zwei Zimmer, ein „leuchtendes" Tageslichtbad sowie einen außerordentlich großen Raum, der sich über die gesamte Giebelseite erstreckt und mit einem verglasten Erker sowie einem Kaminofen ausgestattet ist.
Eine weitere Besonderheit sind die verglasten, haushohen Erker, die auf der einen Seite des Hauses den offenen Treppenaufgang mit Tageslicht durchfluten und gegenüberliegend in zwei Räumen – im Erdgeschoss dem Badezimmer und im Dachgeschoss im großen Giebelzimmer – eine besondere Atmosphäre zaubern.

Heizung / Technik:

Moderne, energie-effiziente Gasheizung mit Brennwert-Technik in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage für die Warmwasser-Aufbereitung und Heizungs-Unterstützung; Baujahr 2020

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Fuhrpark:

Seitlich des Hauses steht eine bequem befahrbare Garage einfacher Bauart mit vorgelagerter, gepflasterter Freifläche bereit.

Bemerkungen:

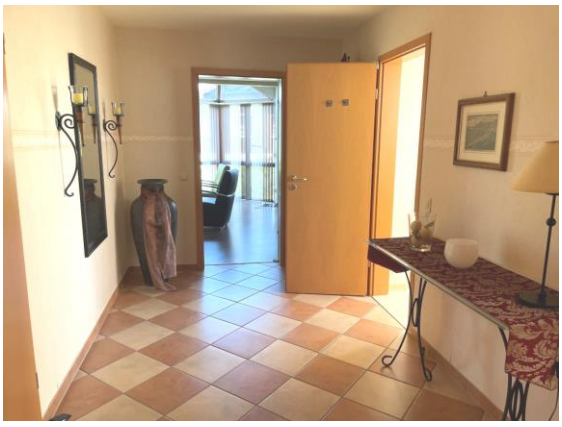
Sie finden hier ein außergewöhnlich schönes, sehr gepflegtes und stilvolles Wohnhaus vor, das mit dem langjährig angelegten, einladenden Garten und in der einmalig ruhigen, autofreien Lage ein zukunftsfähiges Zuhause auf hohem Niveau darstellt. Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen persönlichen Termin zur Besichtigung mit unserem Büro – und lassen sich überraschen.

Kaufpreis: 475.000 € VB

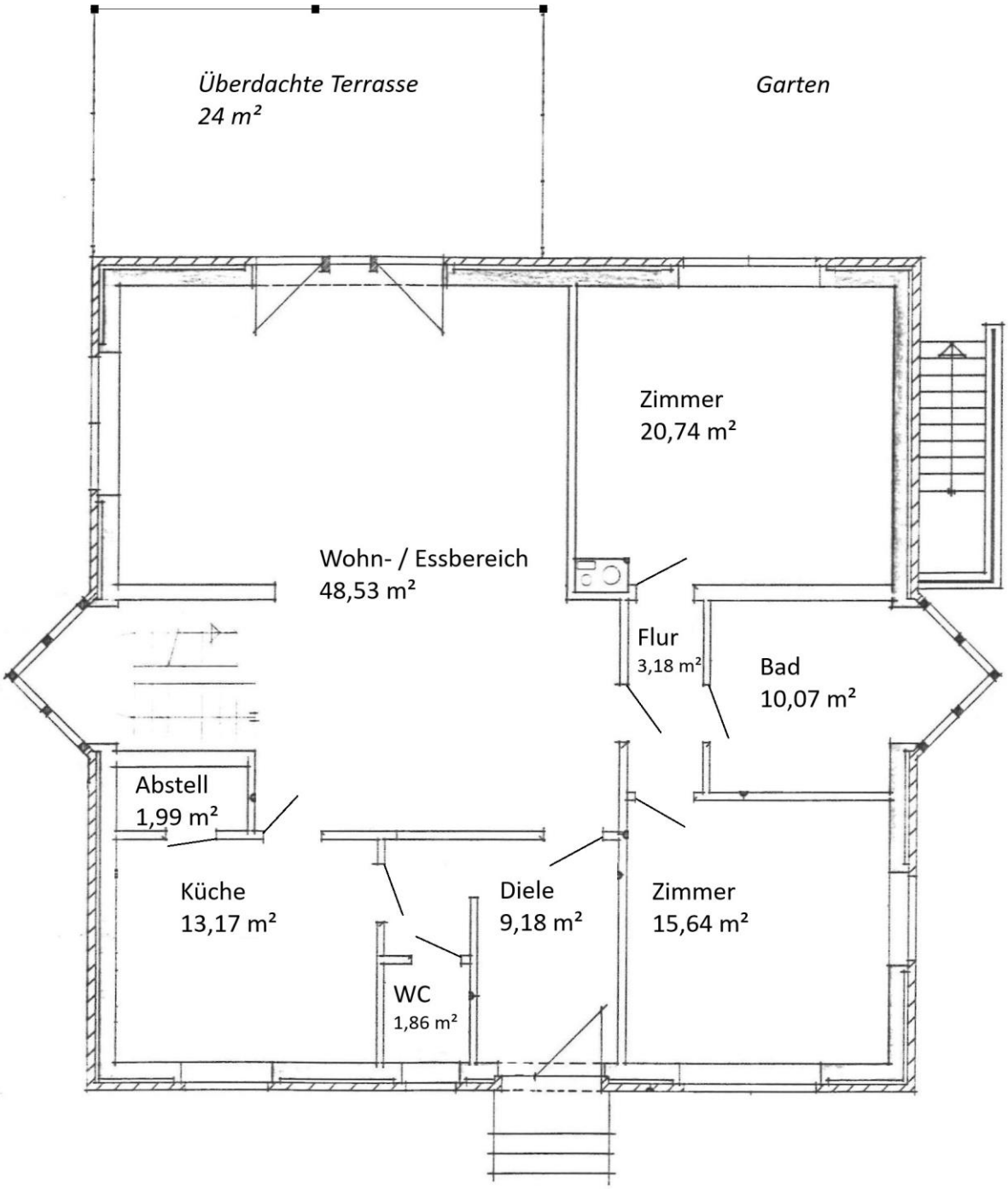
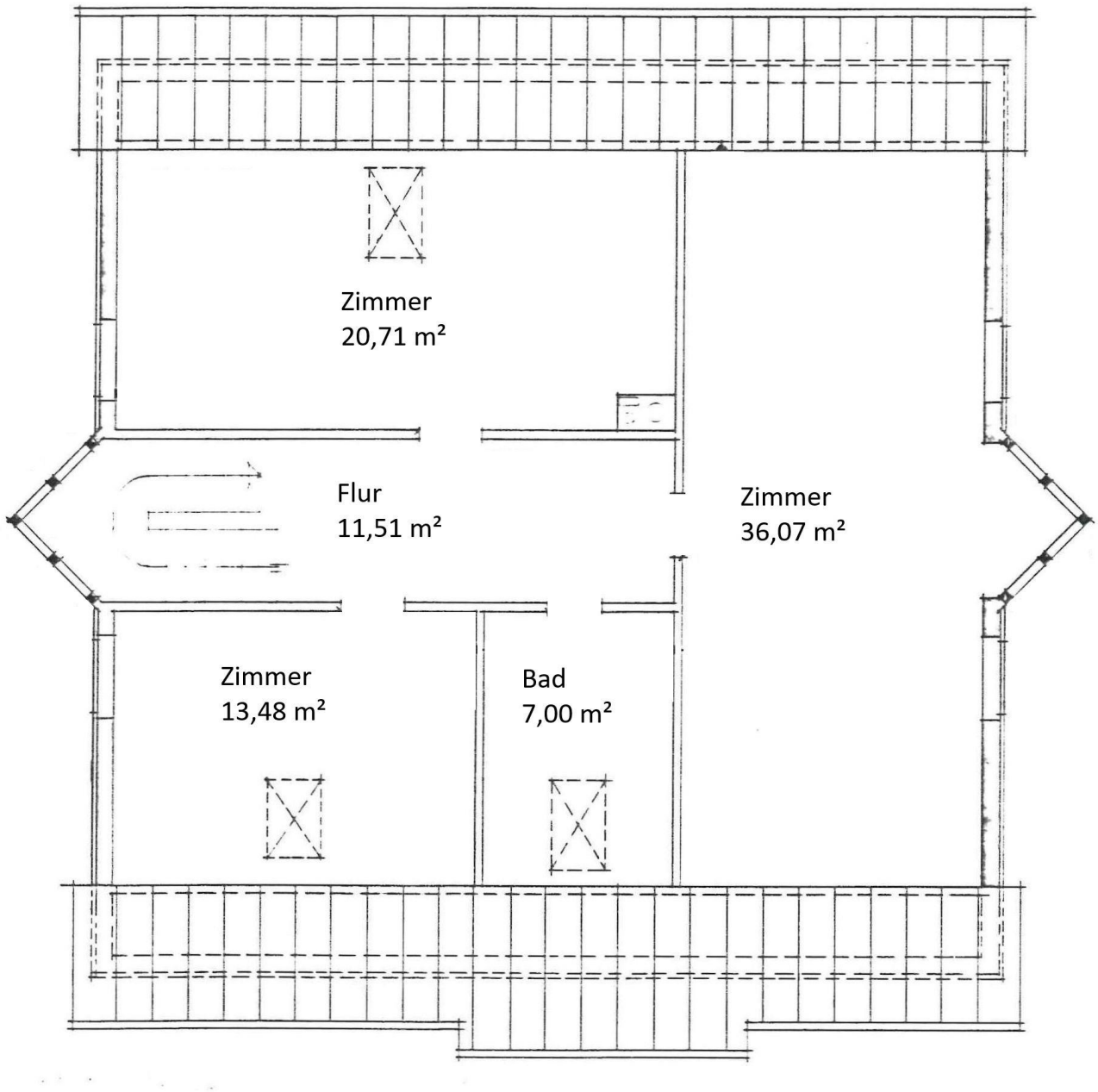
Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,50 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,975 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

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 DACHGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR