Außergewöhnliches Architektenhaus

38690 Goslar - Vienenburg

Großzügiges Raumangebot zur vielseitigen Nutzung!

Lage:
Das freistehende Wohnhaus befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage nahe der A 36 (Wernigerode – Braunschweig) an einer kleinen Stichstraße, die nur von den sieben Anliegern genutzt wird. Das gemütliche Wohngebiet wird geprägt durch weitere, großzügige Ein- und Zweifamilien-Häuser auf ansprechenden Gartengrundstücken. In Vienenburg direkt und in Bad Harzburg oder Goslar sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische und kulturelle Angebote, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen u.v.m. ausreichend vorhanden.

Baujahr:
Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1982 für den Eigenbedarf in hochwertiger Massivbauweise errichtet und seitdem von den Eigentümern ausschließlich selbst bewohnt und entsprechend laufend instandgehalten und modernisiert.
Bemerkenswert ist der sehr individuelle und durchdachte Grundriss, der eine Nutzung als Einfamilienhaus und auch als 2-Parteienhaus (Wohnen/Wohnen, Wohnen/Gewerbe, teilweise Vermietung, etc.) mit völlig separaten Eingängen zulässt.

Grundstück:
Das 867 m² große, nahezu ebene Eckgrundstück (Eigentum) ist vollständig eingefriedet und bietet mit der Südwest-Terrasse und den gepflasterten Zufahrten sowie der Rasenfreifläche in Westausrichtung zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten und Entspannung im Freien. Eine leichte Bepflanzung mit Beeten, Büschen und Stauden stellt einen angenehmen Rahmen. Besonders praktisch ist die Möglichkeit, auf eigenem Grundstück nahezu direkt beim Kellereingang sowie beim rückseitigen Eingang in die zweite Küche im Erdgeschoss zu parken. Hier kann auch ein größeres Fahrzeug, z.B. ein Wohnmobil, auf eigenem Grund und Boden problemlos abgestellt werden. Zusätzlich befinden sich für den Fuhrpark direkt an den beiden Hauseingängen ein in das Haus integrierter, großer Carport sowie eine Garage.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr):
Wohnfläche 260 m² gesamt auf 2 Etagen:

Erdgeschoss 138 m² - offener Wohnraum mit Küche und Essbereich (ca. 84 m²) – Zimmer – 2 separate Küchen – 2 Gäste-WC's – Flur / Diele; zzgl. Terrassen

Obergeschoss – 122 m² - 3 Zimmer – Ankleide- / Schrankraum – Wohndiele (Empore) – 3 Badezimmer – Flure; zzgl. Balkon

Aufgrund des großzügigen Raumangebotes kann das Haus auch auf zwei separate Wohn- / Nutzeinheiten à 184,50 m² und 75,50 m² - jeweils über 2 Etagen - aufgeteilt werden.

Nutzfläche im Untergeschoss (mit Außenzugang): 128 m² - diverse Abstell- / Hobbyräume – Hauswirtschaftsraum – Heizungsraum – Sauna mit Dusche – Bar

Objektbeschreibung:
Im Haus befinden sich zwei separat zugängliche Maisonette-Wohneinheiten, die derzeit im Dachgeschoss und im Keller miteinander verbunden sind und somit sehr viel Raum für die große Familie, für Gäste und bei Bedarf auch zum Arbeiten bieten. Der über 80 m² große Wohnraum im Erdgeschoss empfängt die Bewohner mit einer offenen Küche, Tresen und gemütlichem, hellen Essbereich. Der Blick fällt von hier bereits frei auf den leicht tiefergelegten Wohnbereich, der mit gemauertem Kamin und verglaster Fenster- / Schiebetürfront Richtung Terrasse und Garten zu angenehmem Beisammensein einlädt. Im Obergeschoss, das über offene Treppen bequem zu erreichen ist, befinden sich neben weiteren Räumlichkeiten drei Badezimmer, von denen eines erst kürzlich modernisiert wurde, und ein Balkon mit Blick in den Garten.

Heizung / Technik:
Gas-Zentralheizung (Brennwert-Technik, Baujahr ca. 2011); Fußbodenheizung
Gemauerter Kamin im großen Wohnbereich im Erdgeschoss

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 03.07.2025: 126,61 kWh / (m²*a), D

Fuhrpark:
1 Garage und 1 Carport jeweils direkt vor den beiden Hauseingangsbereichen
Stellplätze – nahe Kellereingang und Küchen

Bemerkungen:
Ein Haus mit Charakter und einem einmaligen Ambiente: große Fensterfronten und offen gehaltene Räumlichkeiten schaffen eine lichte, freundliche Atmosphäre und ein gutes Wohngefühl. Überzeugen Sie sich persönlich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin nach Absprache und lassen Sie Ihren Wohn-Ideen freien Lauf – hier finden Sie den perfekten Rahmen für individuelles, großzügiges Wohnen.

Kaufpreis: 385.000 € VB

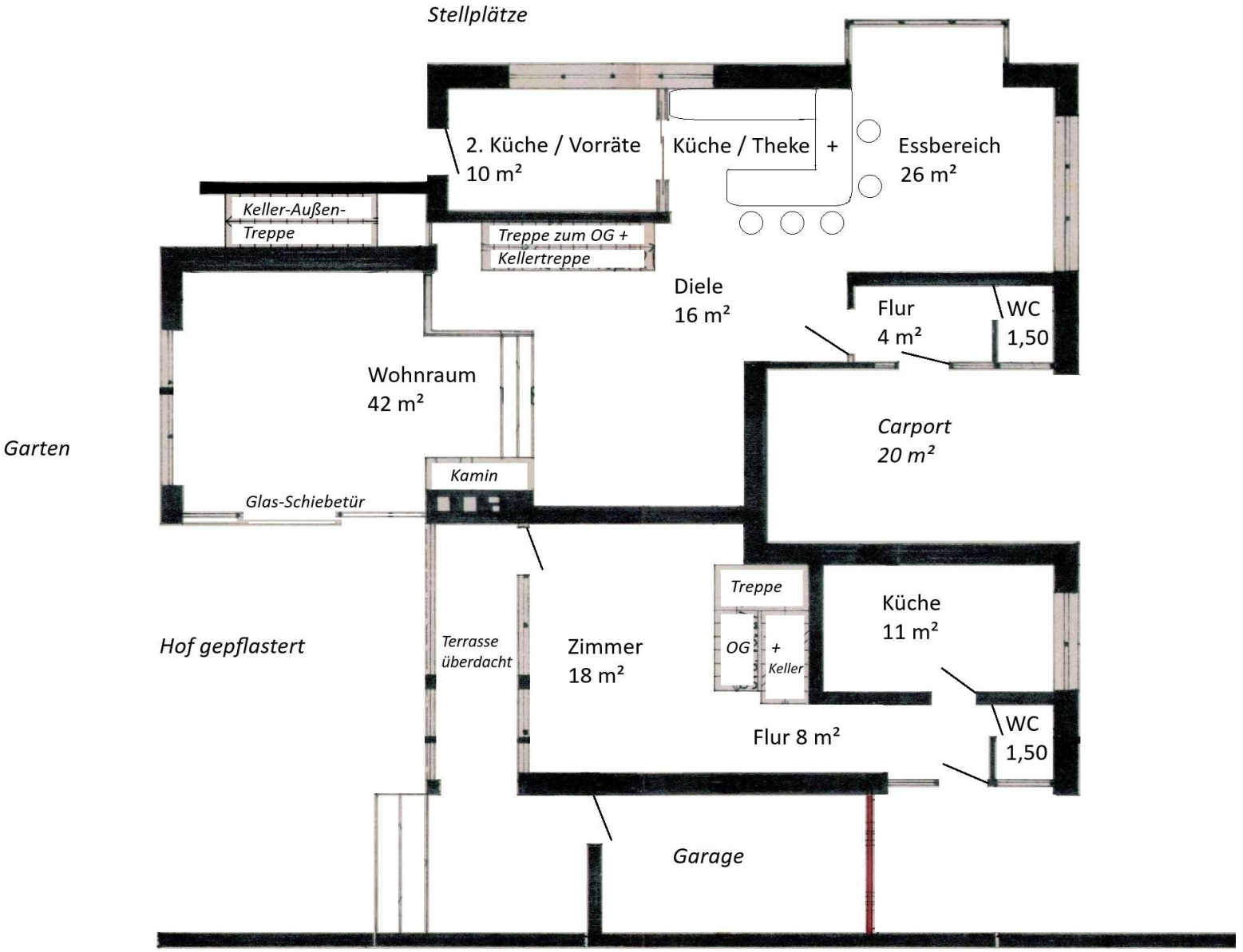
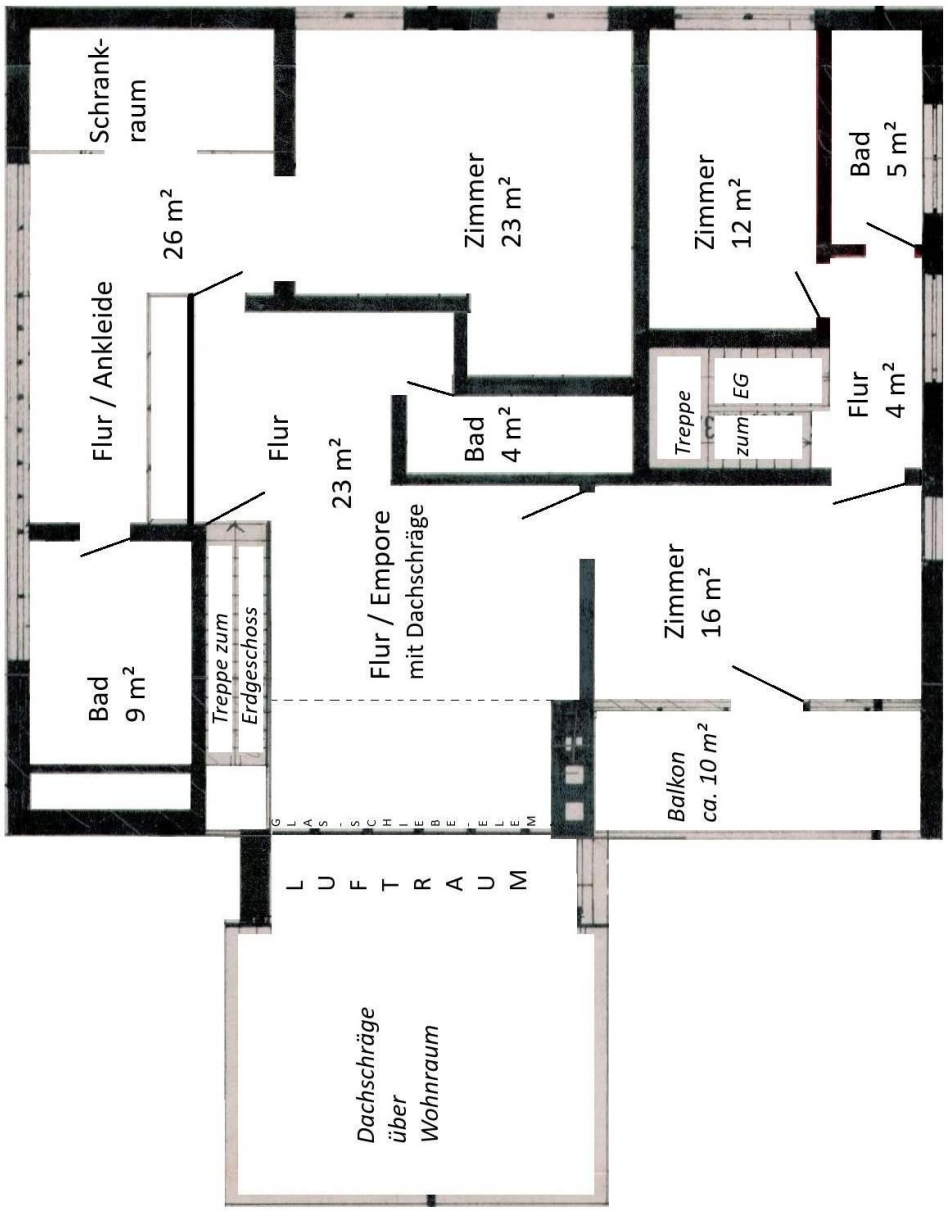
Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,50 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,975 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

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.

EF0866 Brünniger + Hauk ● Immobilien . Marktstrasse 7. 38640 Goslar tel. 0 53 21. 68 56-50 fax 0 53 21. 68 56-53

GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR