

Idyllisch gelegene Erdgeschoss-Wohnung

38685 Langelsheim - Lautenthal



2 Zimmer am Rande der Natur!

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich auf einem 1.802 m² großen, schön angelegten Gartengrundstück in Hanglage am Rande von Lautenthal, einer idyllisch gelegenen Ortschaft im Oberharz. Der Harz mit seinen Talsperren, zahlreichen Wander- und Radwegen und weiteren attraktiven Freizeit-Angeboten liegt direkt vor der Haustür. Die Wohnung befindet sich am Ende des Gebäudes im untersten Geschoss und überzeugt daher mit einem stufenlosen Zugang direkt von der privaten Zuwegung sowie zwei zusätzlichen Fenstern auf der Giebelseite des Hauses. Von der Wohnungs-Außentür nur 5 m entfernt liegt der sehr gepflegte Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Rasenfreifläche und üppiger, abwechslungsreicher Bepflanzung.

Baujahr:

Das langgestreckte Gebäude wurde ca. im Jahr 1973 errichtet und bietet heute Raum für 21 Eigentums-Wohneinheiten auf drei Wohnebenen. Diese Wohnung wurde vor ca. 3 Jahren fast vollständig – bis auf das Badezimmer - renoviert und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. In Zusammenarbeit mit der professionellen, externen Hausverwaltung werden durch die Eigentümer regelmäßig erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt. Zuletzt wurden im Jahr 2024 die Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses durch eine Malerfachfirma renoviert und die gartenseitige Giebelfassade saniert (inkl. Holzfaser-Wärmedämmung und Schiefer-Verkleidung).

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

53 m² Wohnfläche - 2 Zimmer – separate Küche – Badezimmer - Diele

2 separate Abstellräume: auf gleicher Ebene zu den Wohnräumen im unteren Geschoss und auf dem Dachboden

Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Fahrradkeller, Waschraum mit Münzgeräten, Trockenraum Dachboden

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss):

Die Besonderheit an dieser Wohnung ist der eigene, ebenerdige Zugang direkt vom am Haus vorbeiführenden Privatweg sowie der „Hinterausgang“, der über den „Kellergang“ auf kurzem Wege zum privaten Abstellraum (ca. 1 m entfernt) und weiter in das zentrale Treppenhaus führt. Hier befinden sich auf gleicher Ebene wie die Wohnung auch der Fahrradkeller sowie der gemeinschaftliche Waschaum.

Der Wohnungsflur führt vom Vorder- zum Hintereingang und separat in die beiden Wohnräume, beide mit schönem Blick in den Gemeinschaftsgarten sowie in die Küche und das Badezimmer (innenliegend).

Heizung:

Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2018)

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 09.08.2023: 63,7 kWh / (m²*a); B

Stellplatz:

Stellplätze stehen auf dem Grundstück in begrenzter Anzahl auf einer parallel zur Straße verlaufenden Parkfläche zur Verfügung.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

Wirtschaftsplan 2025:

279 € inkl. Heizung, Wasser / Abwasser, Hausreinigung, Gartenarbeiten, Winterdienst, Zuführung Instandhaltungsrücklage, Müllentsorgung, etc.; zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B

Von den 279 € Hausgeld sind ca. 86 € (inkl. ca. 51 € Instandhaltungsrücklage) vom Eigentümer zu tragen und ca. 193 € sowie die Grundsteuer B auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Eine sehr hübsche Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang und in sehr ruhiger Lage am „Ende“ des Hauses. Die Wohnung ist bereits frei, geräumt und kann kurzfristig übernommen werden.

Kaufpreis: 48.000 € 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 entgeltspflichtigen 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 WE 1 ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

