Freistehendes Haus in paradiesischer Lage

38644 Goslar

Wohnen – Vermieten – Natur erleben!

Lage:
Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer einmaligen Lage direkt am Waldrand im Außenbereich der Stadt. Idyllisch eingebettet in die Natur, genießen Sie hier zugleich das Privileg, fußläufig bequem in die Innenstadt und zum Bahnhof (ca. 20 Gehminuten) zu gelangen. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs liegt nur ca. 400 m entfernt. Selbstverständlich ist das Anwesen ebenfalls mit einem Fahrzeug gut erreichbar.

Baujahr:
Das Gebäude wurde um das Jahr 1950 in Fachwerkbauweise mit harztypischer Holzlattung errichtet und seitdem vorwiegend als Gästehaus mit privatem Wohnbereich genutzt. Seit Mitte der 90er Jahre hat das Haus durch die geschickte und stets behutsame Hand der jetzigen Eigentümerin zahlreiche Aufwertungen (z.B. Einbau zusätzlicher Fenster), Modernisierungen und viel Pflege erleben dürfen, so dass heute eine wunderschöne Immobilie mit einem außergewöhnlichen Wohlfühl-Ambiente auf neue Bewohnerinnen und/oder Bewohner wartet. Im Jahr 2006 erfolgte als vorteilhafte Erweiterung des Kaminzimmers der Anbau eines lichtdurchfluteten Wintergartens. Zeitgleich wurde ein direkter Zugang vom Garten in die Küche geschaffen.

Grundstück:
Die Grenzen des 1.026 m² großen Eigentumsgrundstücks in Dreiecks-Form gehen fließend in die umliegende Natur über. Vor dem Haus stehen mehrere Stellplätze sowie ein Carport zur Verfügung, hinter dem Haus in südlicher Ausrichtung, ein wunderbarer Naturgarten mit zahlreichen Sitzgelegenheiten.
Im Kaufpreis bereits enthalten ist ein Miteigentumsanteil an einem großen, oberhalb des Grundstücks gelegenen Waldgebietes (ca. 4 ha), durch das das frische, natürliche Quellwasser seinen Weg (ca. 400 m) in die vier privat genutzten, begünstigten Häuser findet.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):
Insgesamt 262 m² Wohn- / und Nutzfläche auf 3 Etagen mit 12 Zimmern (inkl. 3 im Spitzboden); zuzüglich Vollkeller (120 m²)

Erdgeschoss – 145 m² - 4 Zimmer – Wohnküche – Badezimmer – Gäste-WC – Diele – Flur - Windfang – Wintergarten; zuzüglich Terrasse
Dachgeschoss – 94 m² - 5 Zimmer – kleine Küche – Badezimmer – Gäste-WC – Flur
Ausgebauter Spitzboden – 23 m² - 3 Zimmerchen (1 Durchgangs-Zimmer) – WC – Dusche

Insgesamt werden derzeit 7 Zimmer an Gäste vermietet; davon sind 2 Zimmer mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet, alle anderen verfügen über eine Dusche und ein Waschbecken.

Objektbeschreibung:
Die Attraktivität des Hauses besteht neben der besonderen Lage aus zahlreichen, praktischen Vorzügen: flexible Raumnutzungen dank Wasserleitungen in nahezu jedem Raum, bestens nutzbares Dachgeschoss aufgrund beidseitiger Gauben, vollständige Räumlichkeiten (4 Zimmer, Küche, Bad, große Eingangsdiele, Gäste-WC) im Erdgeschoss auf einer Ebene, weitgehende Autarkie (private Wasserquelle und Abwasserentsorgung, Ölheizung), u.v.m.. Der vollständig ausgebaute Spitzboden, derzeit privat genutzt, bietet urgemütliche Räumlichkeiten, unter anderem ein kleines, aber feines Atelier-Zimmer mit einem zum Garten ausgerichteten, verglasten Giebel; der Vollkeller ausreichend Platz für jeglichen Bedarf. Freiheit pur zum Leben, Arbeiten und einer angenehmen Kombination aus Beidem!

Heizung / Technik:
Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 2018; die Tanks wurden ca. im Jahr 2014 erneuert
Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 27.03.2025: 236,1 kWh / (m²*a); G

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine eigene Quelle (Eigentümergemeinschaft), die Entsorgung des Abwassers ebenfalls autark über eine moderne, biologische Kläranlage, die gemeinsam mit zwei weiteren Privat-Anliegern genutzt und gewartet wird.

Bemerkungen:
Absolute Ruhe, Naturgenuss, Entspannung - die Zeit vergessen und Raum für die eigenen Bedürfnisse finden - dies ist heutzutage ein Luxus, den sich nur wenige leisten und man fragt sich oft: wie geht das? Dieser inspirierende Ort stellt den passenden Rahmen, um persönliche Antworten und die Ruhe zu finden. Ein Erholungsort für die ganze Familie, für Freunde und Freundinnen, für Gäste, für sich selber! Wenn Sie gleichzeitig noch bereit sind, die entsprechende Energie für die Aufrechterhaltung dieser Idylle aufzubringen und mit eigenen Ideen vielleicht noch zu bereichern, dann sollten Sie nicht zögern und sich persönlich überzeugen – gern zeigen wir Ihnen mehr bei einem Termin nach Absprache.

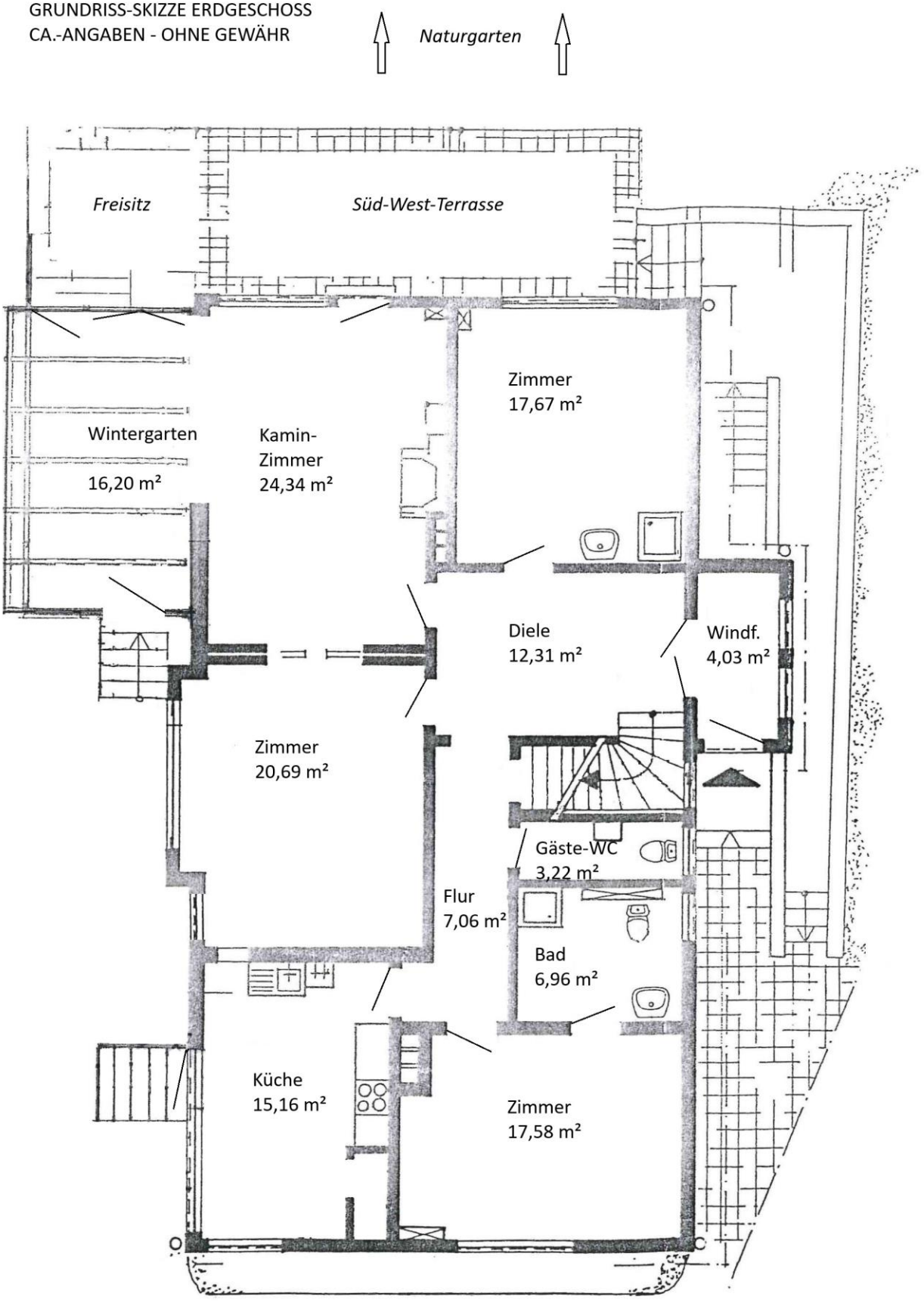
Kaufpreis: 395.000 € VB

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.

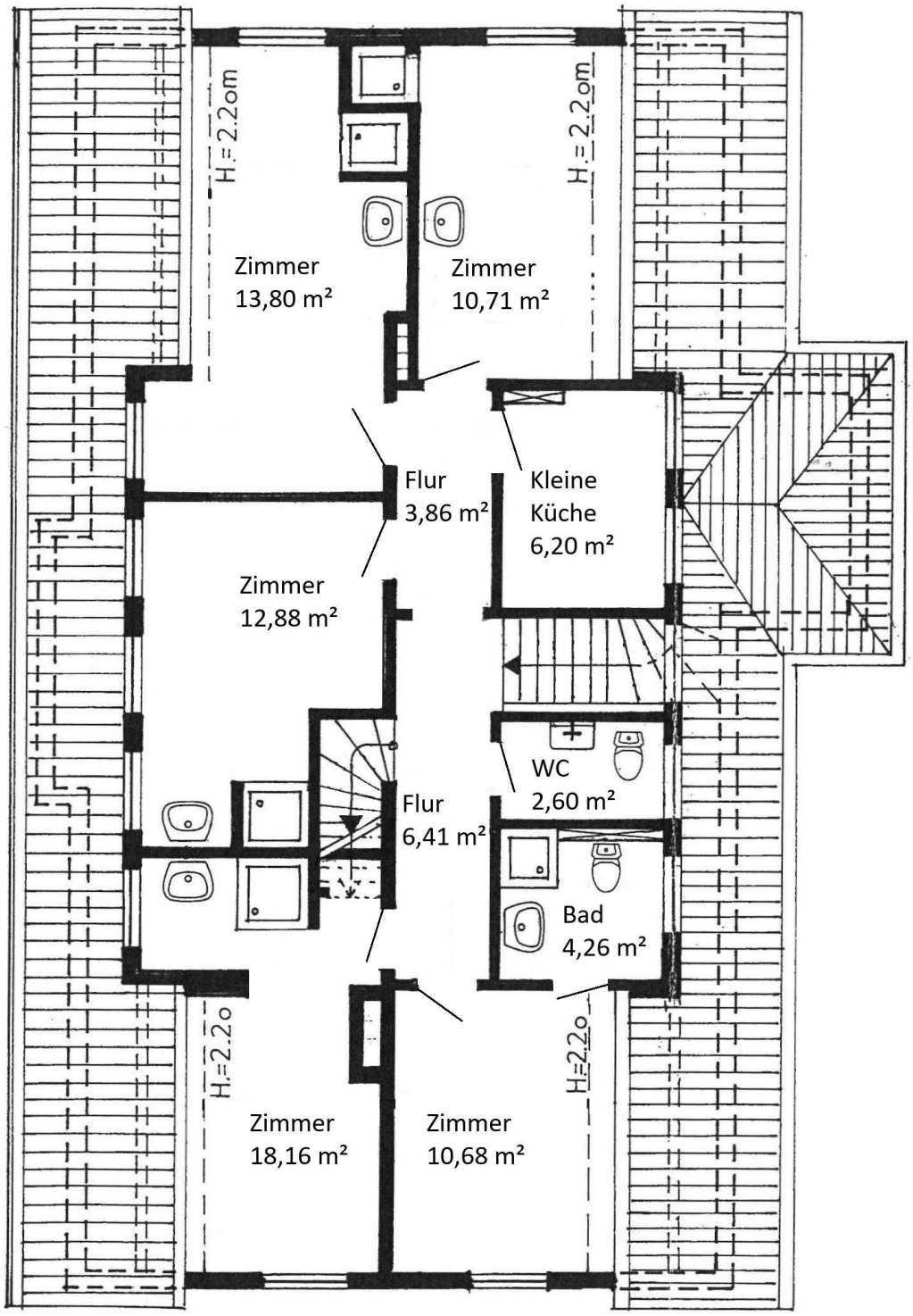
www.bruenniger-hauk.de

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.

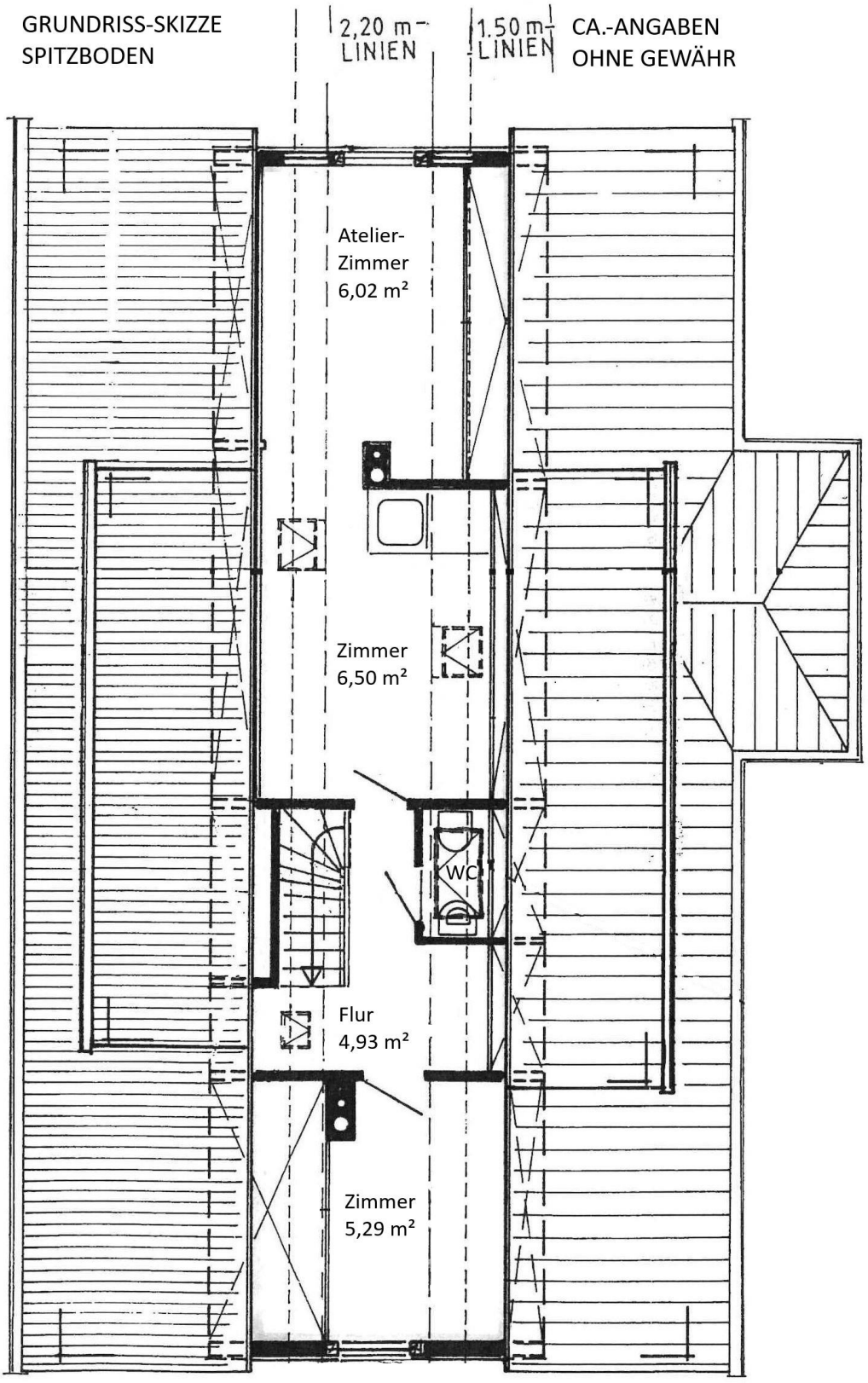
GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE
SPITZBODEN



CA.-ANGABEN
OHNE GEWÄHR