

Kleiner Resthof mit Ausbaupotential

38729 Nauen



Sehr schöne, aussichtsreiche Lage!

Lage:

Die hier angebotene Immobilie liegt in idyllischer Lage an einer einseitig bebauten Sackgasse am Rande des Örtchens Nauen – nahe Lutter am Barenberge und der Stadt Langelsheim im Landkreis Goslar. Die Umgebung wird geprägt durch einige landwirtschaftliche Betriebe im Ort, bewirtschaftete Ackerflächen und den weitläufigen, hügeligen Ausläufern des Harzes. Attraktiv ist die schnelle Erreichbarkeit der A7 (Hannover – Göttingen) sowie umliegender Städte wie z.B. Salzgitter, Hildesheim, Goslar oder Braunschweig; zugleich herrscht angenehm wenig Autoverkehr im Ort direkt, da er abseits der Bundesstraße liegt.

Baujahr:

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde geschätzt Mitte des 19. Jahrhunderts in Fachwerkbauweise mit Ausmauerung errichtet und im Laufe der Jahre um diverse Anbauten erweitert. Das Haus befindet sich seit jeher in Familienbesitz und wurde entsprechend gut instandgehalten und modernisiert. So wurden im Laufe der Jahre die Dächer neu eingedeckt (Scheune 1998, Anbau 1990, Ursprungshaus 70er Jahre; Harzer Doppeldach) die Bleirohre ausgetauscht, das Haus an den Abwasserkanal angeschlossen inklusive neuer Pflasterung vor dem Haus, u.v.m.. 1989 erfolgte ein massiver Anbau (Hochlochziegel, Stahlbetondecken) an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses und damit eine Erweiterung des Wohnraums im Erd- und Obergeschoss um nochmals 69 m² bzw. 35 m² Nutzfläche im Keller. Da zuletzt nur das Erd- und das Dachgeschoss genutzt wurden, ist das Obergeschoss zwar an die Heizung angeschlossen, jedoch sind noch keine Rohre innerhalb der Räume verlegt und keine Heizkörper installiert. Ebenso befinden sich die zwei Räume im neueren Anbau im ausbaubereiten Rohbaustand.

Grundstück:

Das 622 m² große Eigentumsgrundstück ist im vorderen Bereich vollständig bebaut und bietet hinter dem Gebäude in Westausrichtung eine befestigte, geschützte Terrasse und einen etwas höher gelegenen, schönen Garten mit altem Baumbestand.

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

Die Wohn- / Nutzfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss beträgt insgesamt 314 m² zuzüglich weiterer Nutzfläche im Dachgeschoss sowie Scheune mit Werkraum, Heizungs- / Hauswirtschaftsraum und Garten-WC im Erdgeschoss

Erdgeschoss – 117 m² - 4 Zimmer – Küche – Badezimmer – Abstellraum – Eingangsdiele – Windfang – Flur mit Zugang zur gartenseitigen Terrasse

Obergeschoss (zum Ausbau vorbereitet) – 137 m² - 7 Räume – WC (zum Ausbau) - Diele – Flur

Dachgeschoss – 60 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer – Abstellraum - wohnliche Diele

Objektbeschreibung:

Ein enormes Angebot an Wohnräumen mit zahlreichen Nutzungsvarianten auf einem handhabbaren, schönen Garten-Grundstück stellt sich hier vor! Eine gesunde, solide Basis ist vorhanden. Renovieren Sie je nach Anspruch, schaffen Sie sich hier Ihre eigene, private Wohlfühl-Oase. Beeindruckend und immer wieder neu ist der weite, freie Ausblick gen Osten, den Sie aus allen in dieser Richtung gelegenen Räumen des Hauses erleben können.

In vielen Bereichen lässt es sich bereits jetzt nach Renovierung angenehm wohnen – weitere Räumlichkeiten warten auf Ihre Gestaltungsideen. Die erforderlichen Arbeiten für die vollständige Nutzung wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Heizung / Technik:

Gas-Zentralheizung mit 3 separaten Heizkreisen pro Etage, im Obergeschoss vorbereitet (siehe „Baujahr“)

Bereits im Kaufpreis enthalten ist eine Photo-Voltaik-Anlage mit 9,36 KW, Inbetriebnahme 2011. Der erzeugte Strom (ca. 8.200 kWh / Jahr) wird derzeit vollständig in das Netz eingespeist – eine Umstellung auf (teilweise) Eigennutzung ist selbstverständlich möglich.

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 11.08.2025: 214,5 kWh / (m²*a), G

Bemerkungen:

Dieses Haus stellt eine interessante Kombination dar aus traditioneller Fachwerkbauweise und einem massiven Erweiterungsanbau wesentlich jüngeren Baujahrs (ca. 1990). Das Ganze wird ergänzt durch eine geräumige Scheune, ein schönes, überschaubares Grundstück und gekrönt von einer traumhaft weiten Aussicht. Wenn Sie Raum zum Durchatmen und Gestalten nach eigenen Vorstellungen in entspannter Umgebung suchen, sollten Sie sich dieses Haus persönlich anschauen!

Kaufpreis: 184.000 € 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 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.



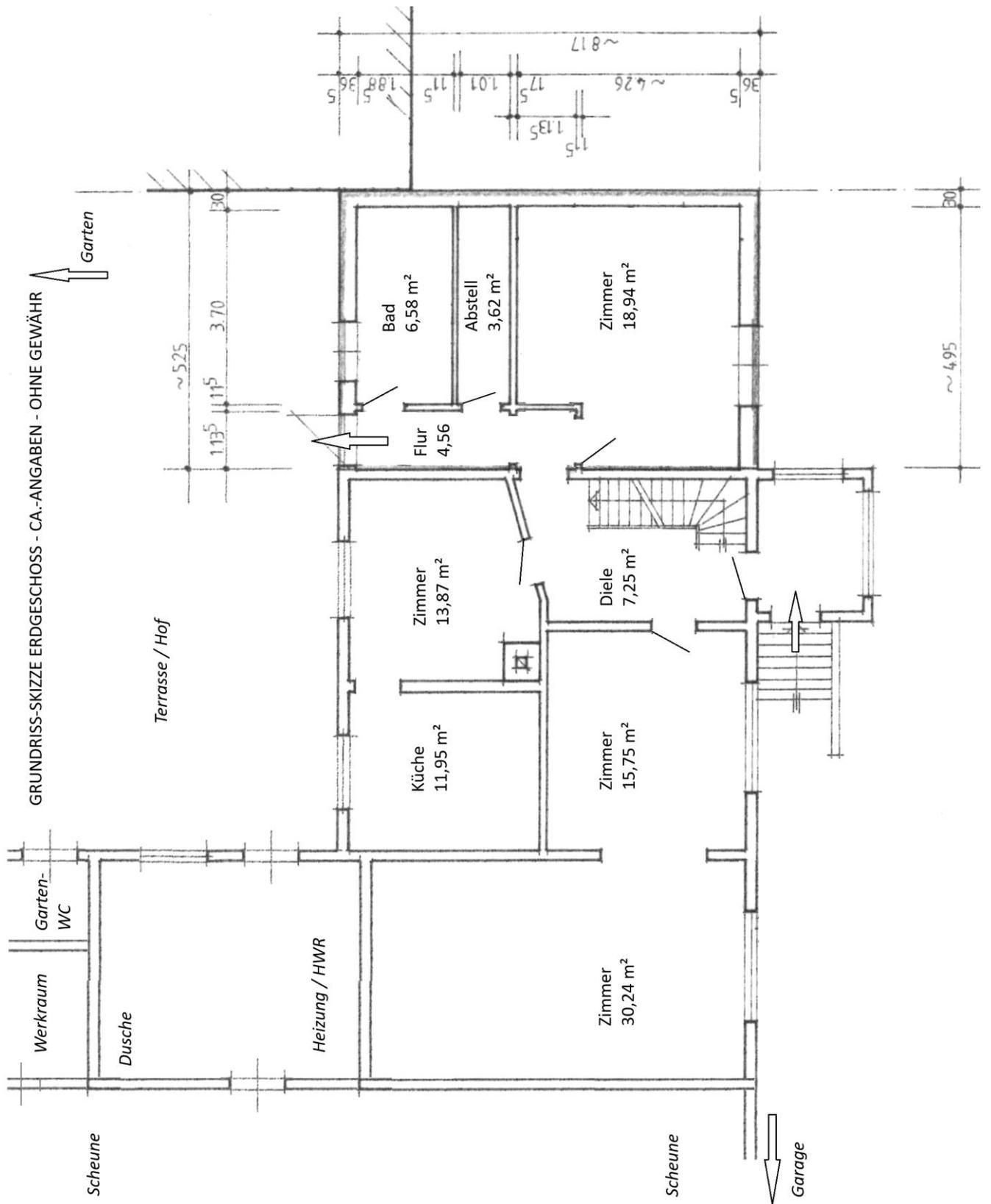












GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

