

Traumhaft schöne Stadtvilla in zentraler Lage

38667 Bad Harzburg



Schöner wohnen mit Stil – eine ideale Kapitalanlage

Lage:

Die hier angebotene, stilvolle Villa liegt in bester Gegend des Kurortes Bad Harzburg in fußläufiger Nähe zum Bahnhof, zur Einkaufsmeile mit zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angeboten, Ärzte, Banken, etc.. Eine sehr gute Infrastruktur sichert die kurzfristige Erreichbarkeit benachbarter Städte wie Goslar, Braunschweig, ebenso wie des Nationalparks Harz.

Baujahr:

Das Baujahr des repräsentativen Gebäudes mit 4 Wohneinheiten wird um das Jahr 1908 beziffert, der gartenseitige Anbau wurde später errichtet, unter anderem als Malerwerkstatt genutzt und im Jahr 1973 zu Wohnraum ausgebaut. In den letzten 10 Jahren wurden zahlreiche, werterhaltende und wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Erneuerung der Außenanlage inklusive Pflasterung der Zufahrt und der Stellplätze, Zaunanlage, teilweise Fenstererneuerung (vor allem im Anbau), Renovierung des Treppenhauses, Anbau eines rückseitigen Balkons, Erneuerung von zwei Gasthermen, u.v.m.. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf – die 3 Villenwohnungen befinden sich in einem sofort nutzbaren Zustand und sind alle vermietet.

Grundstück:

Das 611 m² große Eigentumsgrundstück ist im vorderen Bereich mit der freistehenden Villa bebaut und mit einem schön bepflanzten Vorgarten ansprechend gestaltet. Die neu gepflasterte Zufahrt seitlich des Hauses führt am Hauseingang vorbei zu dem rückseitigen Anbau mit Terrasse, in den schön angelegten Garten und zu der Garage nebst zwei Stellplätzen.

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

Insgesamt steht eine Wohnfläche von 384 m² zur Verfügung:

Erdgeschoss – 108 m² - 3 Zimmer – Wohnküche – Badezimmer – Flur – Wintergarten

Obergeschoss – 120 m² - 3 Zimmer – Wohnküche – Badezimmer – Abstellraum – Flur – Wintergarten - Erker

Dachgeschoss – 96 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer – div. Abstellräume – Flur – Balkon

Anbau auf 2 Etagen – 60 m² - 3 Zimmer – Kochnische – Badezimmer – Gäste-WC – Flure – Abstellraum – Balkon

Zuzüglich Vollkeller 100 m², Dachboden (über eine feste, leicht geschwungene Treppe bequem zugänglich), Treppenhaus

Objektbeschreibung:

Jede der drei Wohnungen erstreckt sich jeweils über das gesamte Geschoss und begeistert mit großzügig gemütlichen, teilweise untereinander verbundenen Räumlichkeiten ohne Durchgangszimmer, villentypischer Raumhöhe, überwiegend Parkettfußböden (auch im Anbau) und über geräumige Tageslichtbadezimmer. Sehr charmant ist der teilverglaste, aussichtsreiche Balkon der Dachgeschosswohnung, der Erker und der Wintergarten der mittleren Wohnung sowie das mit Natursteinen umrahmte Rundbogen-Fenster im Erdgeschoss. Der sowohl vom wohnlich und stilvoll gestalteten Treppenhaus als auch von außen begehbarer Anbau mit Terrasse und Balkon wird von den Eigentümern als Ferienhaus genutzt und bietet auf interessantem Grundriss mit zwei Ebenen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zahlreiche Details schaffen im und am gesamten Haus ein einmaliges Ambiente und wirken in ihrer Gesamtheit ausgesprochen harmonisch.

Heizung:

Jede Wohnung besitzt eine eigene Gas-Etagenheizung.

Bemerkungen:

Die drei Villenwohnungen samt den 2 Stellplätzen sind derzeit gut vermietet und erwirtschaften eine noch Kaltmiete in Höhe von ca. 25.000 € im Jahr. Bei Vermietung des Anbaus und der Garage nebst moderater Mietanpassungen sind ca. 33.000 € p.a. realisierbar. Dank separater Zähler für Strom, Gas und Wasser für jede Wohneinheit sind die Nebenkosten-Abrechnungen unkompliziert und leicht zu erledigen.

Das Leben in einer derart ansprechenden, zentral gelegenen Villa macht einfach Freude, sichert beste Vermietbarkeit und gewährt allen Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Gern erhalten Sie weitere Informationen über unser Büro.

Kaufpreis: 520.000 € VB

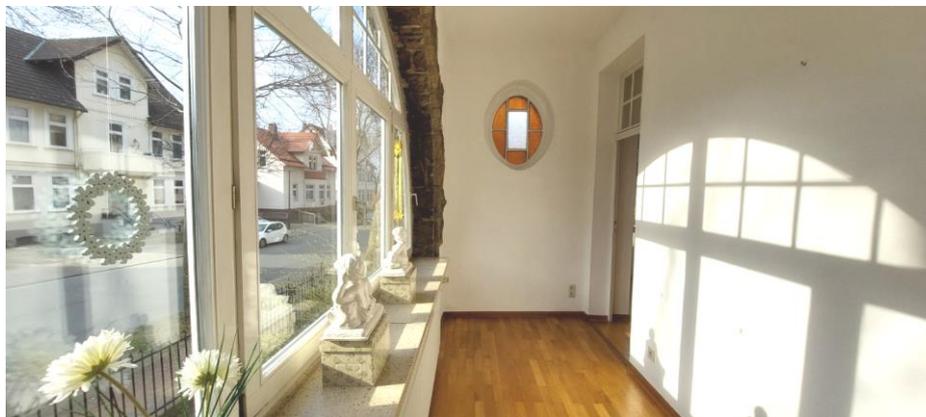
Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,50 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,975 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

www.bruenniger-hauk.de

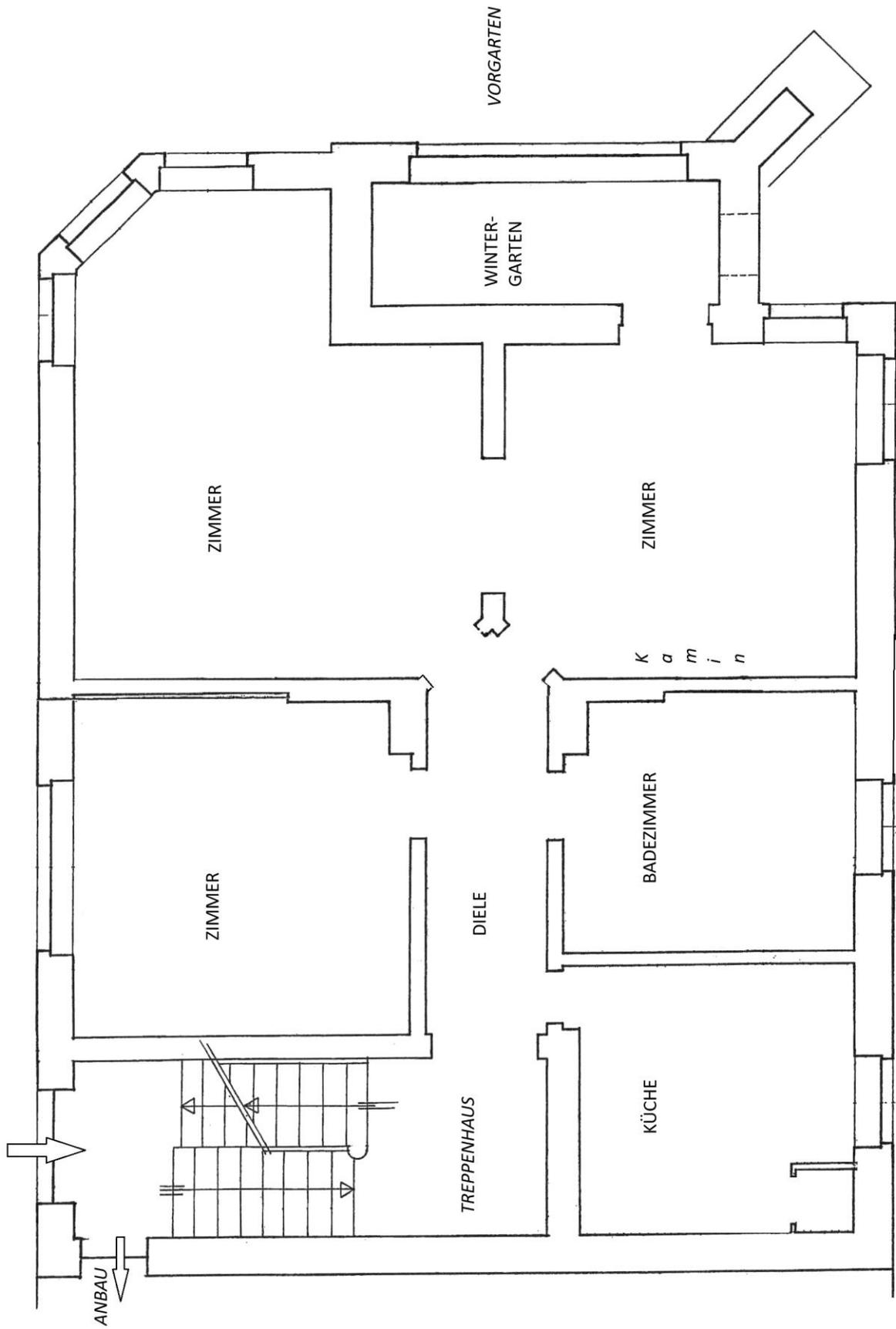
Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.





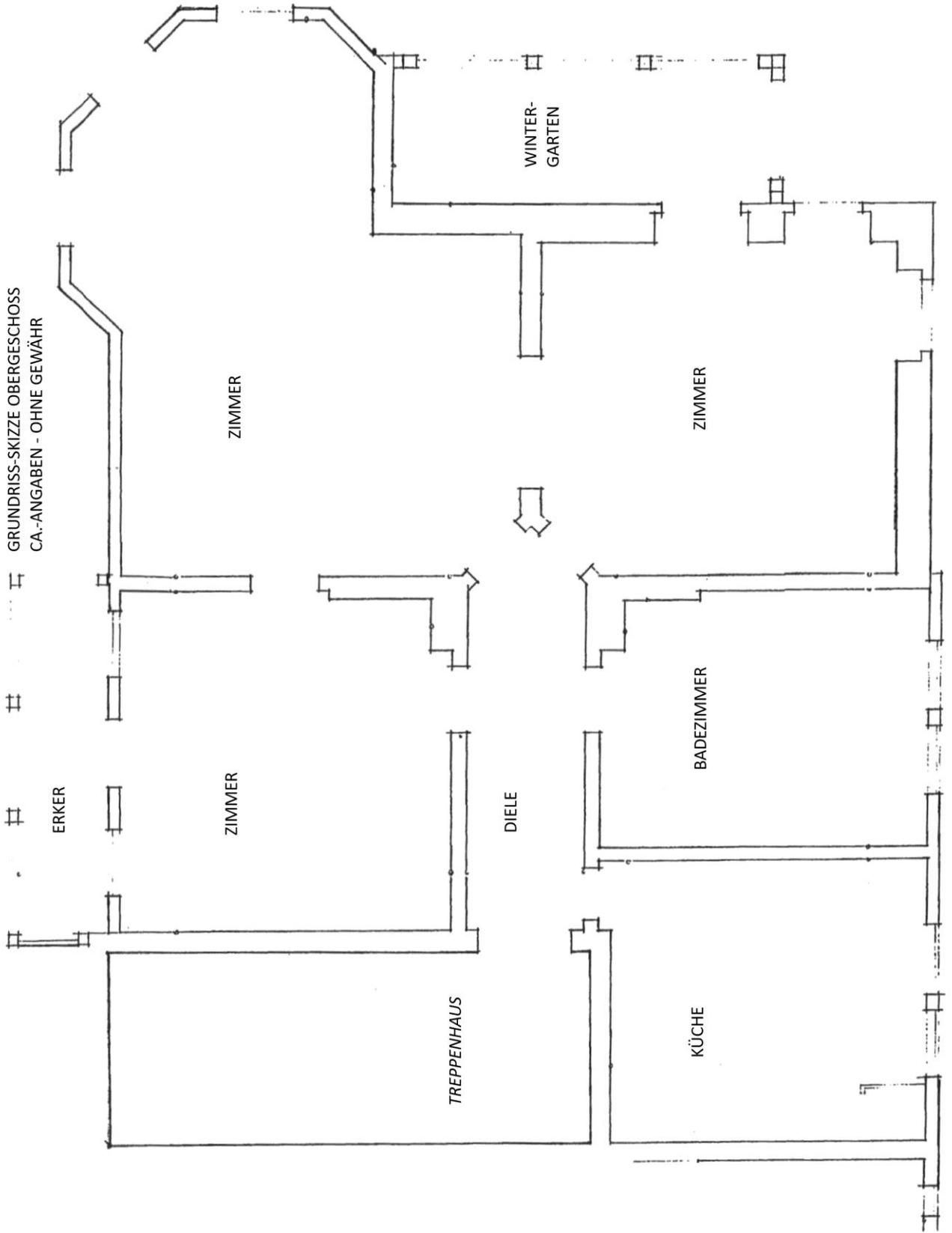


GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

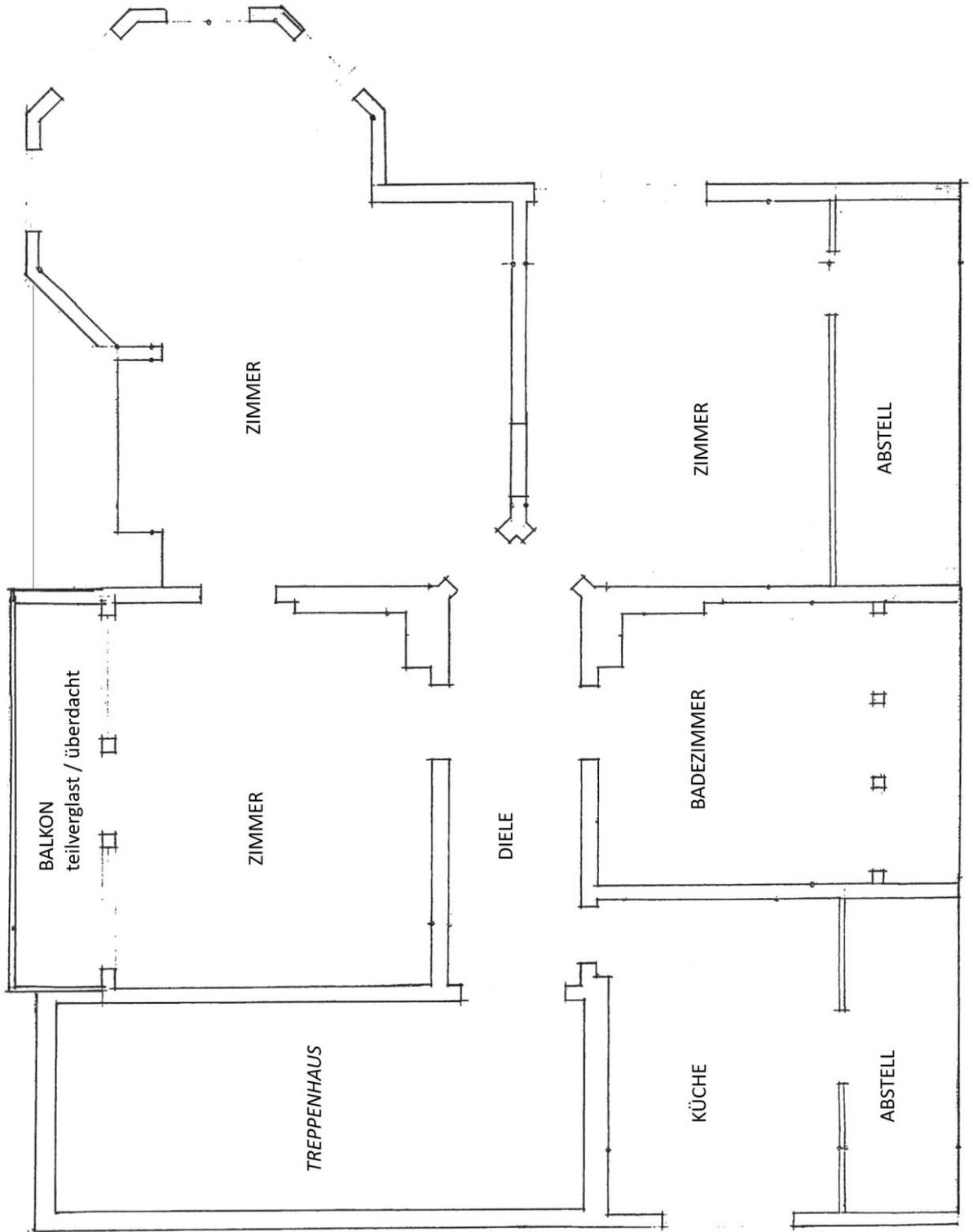


7

GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



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



GRUNDRISS-SKIZZE ANBAU - ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

