Freistehendes Wohnhaus in ruhiger, naturnaher Lage

38685 Langelsheim - Wolfshagen

Effiziente Energietechnik inklusive!

Lage:

Wenige Fahrminuten von Goslar und Langelsheim entfernt, liegt Wolfshagen in idyllischer, naturreicher Umgebung zwischen zwei Talsperren am Rande des Nationalparks Harz. Das breite, sonnenverwöhnte Tal sowie die intakte, umliegende Natur sichern in dem Luftkurort eine sehr gute Wohn- und Lebensqualität.
Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich in naturnaher, angenehm ruhiger Lage am Waldrand. Alle Dinge des täglichen Lebens können vor Ort erledigt werden: ein kleiner Supermarkt, Bäcker, Restaurants und Cafés, Kindergarten und Grundschule, Arzt und Apotheke sowie eine Bushaltestelle. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen sowie Bahnhöfe befinden sich in Langelsheim und Goslar.

Baujahr:

Das Baujahr des mit einer Klinkerfassade ansprechend gestalteten Massiv-Gebäudes wird auf ca. 1937 geschätzt. Seitdem erfolgten diverse Umbauten, Modernisierungen und wertsteigernde Maßnahmen: Gestaltung der Außenanlagen, Neubau einer Terrasse am Haus (2008), Ausbau des Dachbodens zu Wohnraum (2009), Einbau eines WCs im Dachboden (2011), Dämmung des Daches (Harzer Doppeldach), teilweise der Außenwände, u.v.m.. Die großzügige Doppelgarage, ebenfalls in Massivbauweise, direkt vor dem Hauseingang wurde ca. im Jahr 2004 fertiggestellt.

Grundstück:

Das 897 m² große Eigentums-Grundstück erstreckt sich in südöstlicher Ausrichtung hinter dem Haus Richtung Wald in einem schön angelegten Garten mit diversen Gartenhäuschen, Rasenfreiflächen und sichtschützender Bepflanzung. Ein gepflasterter Weg führt bis an das Ende des langgestreckten Grundstücks und über eine Pforte direkt auf einen Waldweg.

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

122 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
Erdgeschoss – 83 m² - 2 Zimmer – Wintergarten (mit Heizkörper) – Küche – Badezimmer – Flur
Dachgeschoss – 39 m² - 3 Zimmer – WC - Flur
Teilkeller, Doppelgarage, Garten- und Gerätehäuschen

Objektbeschreibung:

Über die breite, gepflasterte Zufahrt ist der seitlich gelegene Hauseingang zu begehen. Die Diele des Erdgeschosses führt linksseitig separat in den Wintergarten mit Kaminofen und in einen kleinen, gemütlichen Raum sowie rechtsseitig zum großen Wohnzimmer, die Küche sowie in das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Ebenfalls von hier abgehend über eine feste Treppe ist das Dachgeschoss mit drei weiteren Zimmern unter Dachschrägen sowie einer weiteren Toilette erreichbar. Ein insgesamt sehr gemütliches, gepflegtes Haus mit einer ausgesprochen großen, optisch ansprechenden Doppelgarage.

Heizung / Technik:

Die Gas-Heizung (Baujahr 2006) wird effizient in Kombination mit einer Solaranlage mit einem 500-l-Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2010 betrieben, die kostenlos und per Thermostat geregelt das Brauchwasser (Geschirrspüler, Waschmaschine, etc.) erwärmt und die Heizung unterstützt. Die mit der Heizung kompatible Schaltanlage wurde 2019 erneuert. Im Jahr 2023 erfolgte die Installation einer Photovoltaikanlage (Leistung 04 kWp). Zuletzt wurde 2025 das System nochmals optimiert mit einem modernen Wechselrichter eines namhaften Herstellers für die flexible Nutzung des Solarstroms und in Ergänzung mit einer leistungsstarken Speicherbatterie ausgestattet.

Ein durchdachtes System, das effizient und zukunftssicher Solarenergie nutzt, umsetzt und die Kosten für die Energie wesentlich eindämmt.

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Fuhrpark:

Seitlich des Hauses und bequem über die breite Auffahrt befahrbar, steht eine große, massive Doppelgarage (6,01 m x 6,51 m = 38,75 m²) mit zwei elektrisch bedienbaren Sektionaltoren und Ziegel-Satteldach zur Verfügung. Ein Traum für Ihren Fuhrpark und mehr!

Bemerkungen:

Das Haus eignet sich für ein Paar oder eine kleine Familie, die Ruhe und Nähe zur Natur sucht. Das Gartengrundstück mit den langjährig gewachsenen Pflanzen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenfreunde und Aktivitäten im Freien. Der Fuhrpark samt Fahrrädern und mehr findet bequem Platz in der Doppelgarage. Gern zeigen wir Ihnen diese Immobilie persönlich!

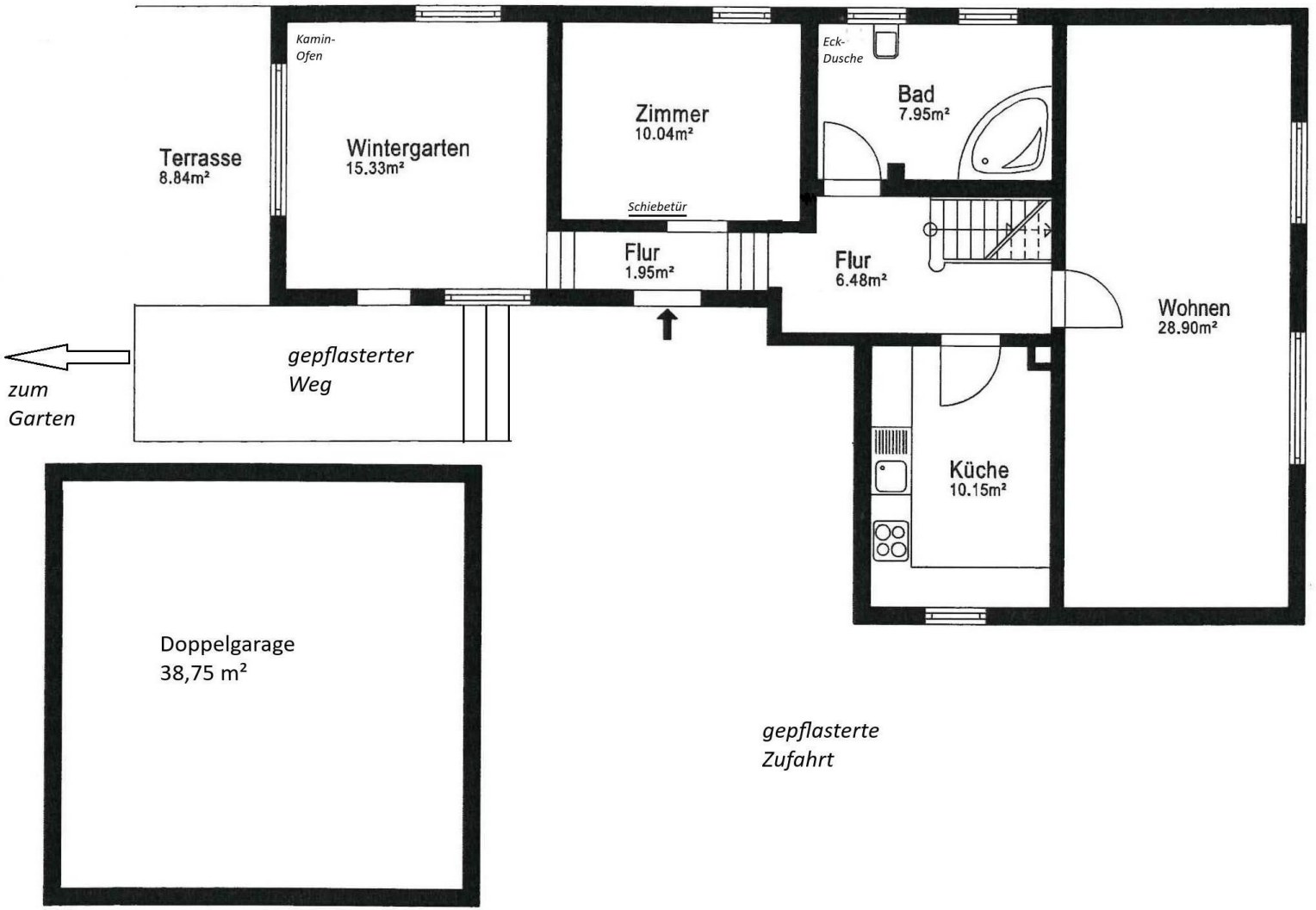
Kaufpreis: 189.000 € VB

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.

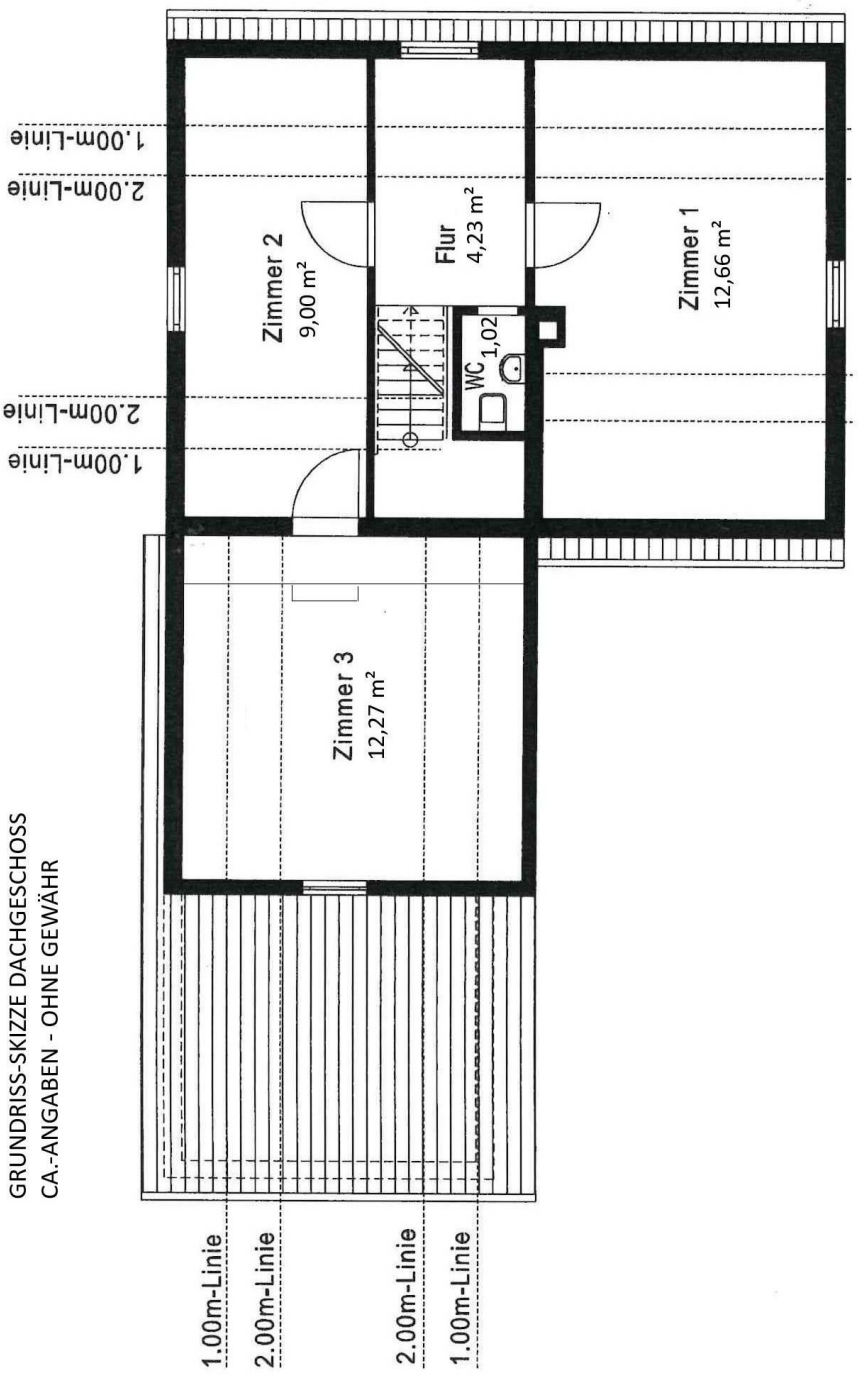
www.bruenniger-hauk.de

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 ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



EF0870 Brünniger + Hauk ● Immobilien . Marktstrasse 7. 38640 Goslar tel. 0 53 21. 68 56-50 fax 0 53 21. 68 56-53



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR