

Traumhafte Stadtvilla in bester Lage

38640 Goslar-Siemensviertel



Historisches Ambiente vom Feinsten!

Lage:

Die hier angebotene Immobilie ist „Teil einer Gruppe baulicher Anlagen“ (Gruppendenkmal) und steht auf einem Eigentumsgrundstück in sehr bevorzugter Wohnlage am Rande der Altstadt. Die Innenstadt mit zahlreichen kulturellen und gastronomischen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten, historischen Bauwerken und vielem mehr befindet sich ebenso wie die renommierte Kaiserpfalz in bequem fußläufiger Nähe. Zugleich genießen Sie hier das Privileg, in wenigen Minuten die wunderschönen Bergwiesen mit den angrenzenden Waldgebieten zu erreichen und die Stadt inmitten der Natur „von oben“ zu erleben.

Baujahr:

Die Villa wurde in den Jahren 1928 / 1929 in hochwertiger Massiv-Bauweise mit einem 43-cm-Außenmauerwerk und außergewöhnlich vielen Fenstern errichtet und diente den Bauherren von Beginn an bis heute als Familienwohnsitz.

Der klassische Original-Zustand des charaktervollen Hauses wurde bis in die Details weitgehend erhalten und nicht durch zahlreiche Umbauten entfremdet. Daher bedarf es natürlich einer grundlegenden, behutsamen Sanierung, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Augenscheinlich wurde die letzte, umfangreichere Modernisierung zwischen den Jahren 1960 und 1970 durchgeführt. Die Wasserrohre im Erdgeschoss und im Keller wurden bereits erneuert, ebenso die Gas-Zentralheizung im Jahr 2003. Das gesamte Gebäude hat sich seine Authentizität bewahrt und bietet eine perfekte Basis für die Überführung in die Modernität in einem charmant-historisch geprägten Umfeld.

Grundstück:

Die Villa erhebt sich auf einem 854 m² großen Eigentumsgrundstück einige Meter über dem Gehweg und bietet damit bereits vom Eingangsbereich einen phantastischen Ausblick auf die Stadt. Der langjährig gepflegte und wunderschön gestaltete Garten in leichter Hanglage erstreckt sich hinter dem Haus in südlicher Ausrichtung und ist abwechslungsreich angelegt mit zahlreichen Büschen, Stauden und altem Baumbestand. Am oberen Ende des Grundstücks befindet sich ein hübsches Gartenhaus, das ebenfalls eine schöne Sichtachse auf das Wohnhaus freigibt.

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

215 m² Wohnfläche auf 3 Etagen:

Erdgeschoss – 76 m² - 3 Zimmer – Küche – Eingangsdiele

Obergeschoss – 74 m² - 3 Zimmer – ehem. Küche / HWR – Badezimmer – Diele - Balkon

Dachgeschoss – 65 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer – separates WC - Flur

Zuzüglich Vollkeller 71 m², 1 Zimmer im Dachboden, begehbar über eine schmale, fest verbaute Treppe

Objektbeschreibung:

Aufgrund der besonderen Architektur mit dem vorgesetzten Treppenhaus und der durchdachten Grundrissgestaltung bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. So lässt sich zum Beispiel jede der drei Etagen als eigenständige Wohneinheit konzipieren oder das gesamte Gebäude als ein großzügiges Einfamilienhaus mit ausreichend Raum für gemeinsame Aktivitäten und mit privaten Rückzugsorten nutzen.

Zahlreiche Details zeugen von dem besonderen Baustil der damaligen Zeit: maßgeschreinerte, dezente Schränke und Einbauten inklusive einer Durchreiche zwischen Küche und Esszimmer, eine angenehme Deckenhöhe, ein stilvolles, wohnliches Treppenhaus, das alle drei Etagen miteinander verbindet. Insgesamt überzeugt das Haus mit den zahlreichen, teils großzügigen Räumlichkeiten, die den Eigentümern für die flexible Nutzung zur Verfügung stehen.

Heizung / Technik:

Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2003), Anschlüsse 2024 erneuert

Bemerkungen:

Liebhaber der klassischen Villenarchitektur werden ihre Freude daran finden, das altherwürdige Gebäude in die Modernität zu geleiten und sich ein stilvolles Zuhause mit unvergleichbarem Charme zu erschaffen. Gelebte Geschichte in einem einladenden Ambiente! Überzeugen Sie sich persönlich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

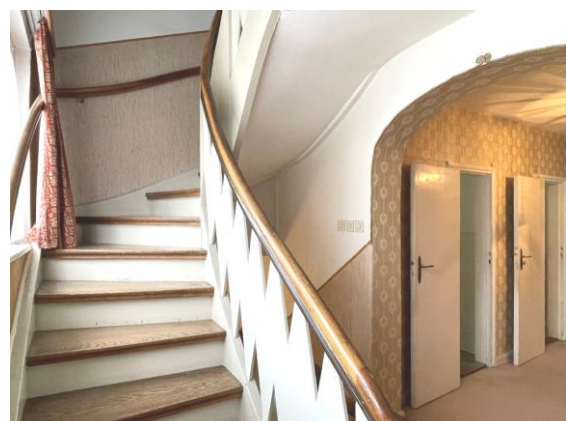
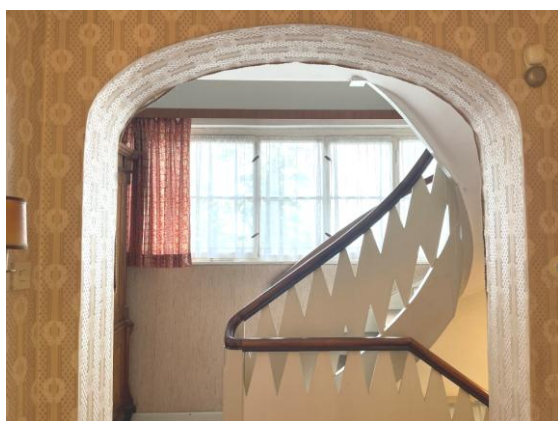
Kaufpreis: 279.000 € VB

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.



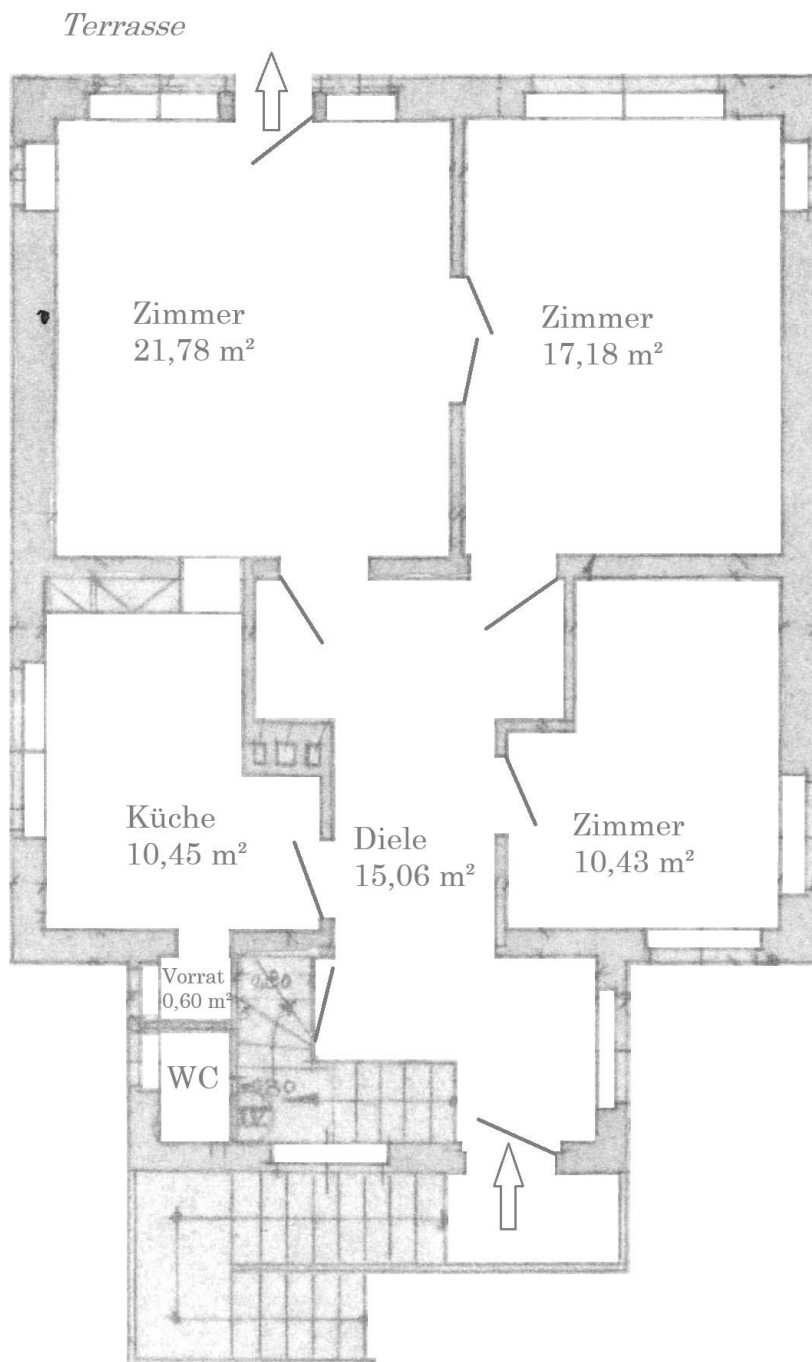




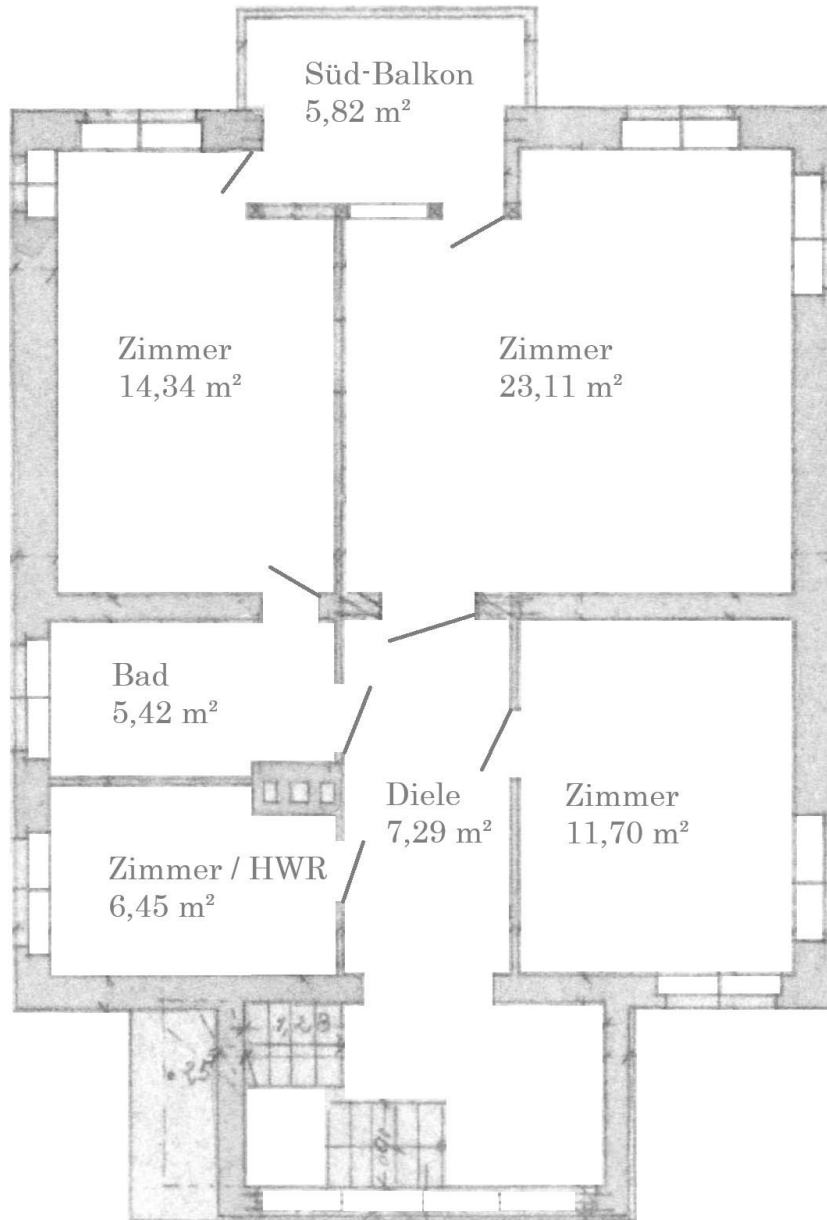


↑ Garten ↑

GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

