

Freistehendes Wohnhaus in ruhiger Ortsrandlage
38690 Goslar - Lengde



Sympathisches Fachwerkhaus mit viel Platz!

Lage:

Das hier angebotene, freistehende Wohnhaus liegt in einer wenig befahrenen Anwohnerstraße in angenehmer Randlage des Goslarer Ortsteils Lengde (ca. 600 Einwohner). Aufgrund der nahe liegenden Autobahn-Auffahrt (A36) ist eine sehr gute Anbindung an viele Städte in der Umgebung gegeben: Braunschweig, Goslar, Bad Harzburg, Wernigerode – alles ist von hier aus mit dem Auto schnell erreicht. Die kleine, idyllische Ortschaft ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten und zeichnet sich aus durch eine lebendige Dorfgemeinschaft mit aktivem Vereinsleben.

Baujahr:

Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse mit einer durchgehend angenehmen Raumhöhe (ca. 2,50 m bei abgehangenen Decken) und wurde um das Jahr 1900 in Fachwerkbauweise mit Ausmauerung errichtet.

Seit 1975 wurde das großzügige Haus für den Eigenbedarf sukzessive modernisiert: Harzer Doppeldach Anfang der 80er Jahre, Einbau einer neuen Elektroheizung ca. 1996 inklusive Austausch aller Heizkörper in den Folgejahren, Begradigung und teilweise Dämmung der Wände und Fußböden, bei Bedarf Erneuerung von Fenstern, etc..

Grundstück:

Das ebene, rechteckig geschnittene Eigentumsgrundstück (450 m²) ist abwechslungsreich gestaltet und bietet für PKW eine befestigte Zufahrt seitlich des Hauses, die auf den gepflasterten Hof zwischen Wohnhaus und Nebengebäude führt. Eine von Pflanzen eingerahmte Rasenfreifläche wird ergänzt durch einen gemütlichen, überdachten Freisitz. Ein weiterer „Erholungsort“ mit einer schönen, freien Aussicht findet sich hinter dem ehemaligen Stallgebäude.

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

Wohnfläche 158 m² auf zwei Vollgeschossen à 79 m² pro Etage

Erdgeschoss – 2 Zimmer – Wohnküche – Tageslichtbad – Diele

Obergeschoss – 4 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer) – Tageslichtbad – Abstell- / Schrankraum (vor dem Bad) – Flur

Zuzüglich Nutzflächen – ausbaufähiger Dachboden, über eine feste Treppe vom Obergeschoss begehbar: 50 m² (Grundfläche ca. 85 m²); Teilkeller, Höhe ca. 1,76 m: 23 m²; Nebengebäude mit Dachboden, Satteldach und diversen Abstellräumen: 60 m²

Objektbeschreibung:

Die mittig des Hauses gelegene Eingangsdielen mit Treppe zum oberen Geschoss führt rechts und linksseitig direkt in die beiden Wohnräume des Erdgeschosses sowie geradeaus in die große Wohnküche mit direktem Ausgang auf den Hof und in den Garten. Das Badezimmer mit moderner Flachdusche und Außenfenster grenzt direkt an die Küche. Im Obergeschoss stehen drei weitere, gut nutzbare Zimmer mit jeweils ca. 15 m², ein Durchgangszimmer sowie ein Tageslicht-Bad mit vorgelagertem Zwischenraum zur Verfügung. Eine feste Treppe führt vom Flur hinauf zum gut nutzbaren, noch nicht ausgebauten Dachboden.

Heizung:

Elektro-Heizung mit erneuerten Heizkörpern (asbestfrei)

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 02.12.2025: 401,8 kWh / (m²*a); H

Ein Anschluss an das Gasnetz liegt bereits im Keller des Hauses und kann bei Bedarf aktiviert werden.

Im großen Wohnzimmer im Erdgeschoss ist ein Kaminanschluss vorhanden.

Fuhrpark:

Auf dem rückseitigen Hof und in der Zufahrt finden auf gepflasterten Untergrund 1- maximal 4 Fahrzeuge Platz. Ein Carport (einfache Bauweise) steht ebenfalls zur Verfügung. Alternativ finden sich an der Straße vor dem Haus weitere Stellplätze.

Bemerkungen:

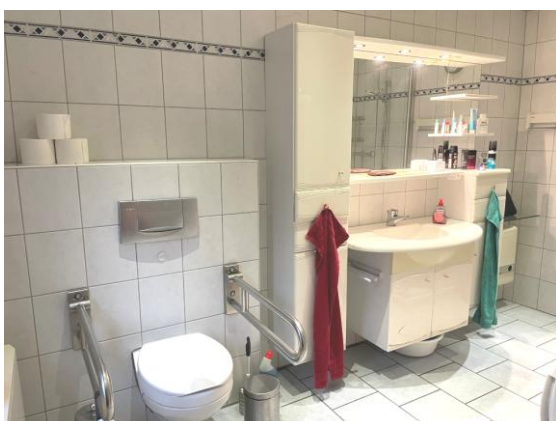
Ein sehr gepflegtes Wohnhaus, das mit sechs Zimmern und einer Wohnfläche von knapp 160 m² ausreichend Platz für die kleine und auch die große Familie bietet. Ein überschaubares, gut gestaltetes Grundstück, mit privaten Rückzugsorten, einem Grünbereich, einem praktischen Nebengebäude und Platz für den Fuhrpark. Melden Sie sich gern bei uns für weitere Informationen.

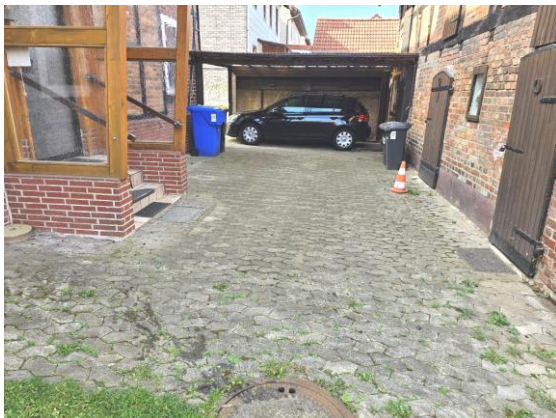
Kaufpreis: 125.000 €

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 entgeltspflichtigen Maklervvertrag 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 - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

