

Viel Platz für die Familie und mehr!

38729 Langelsheim – Lutter a. Bbg.



Geräumiges Wohnhaus mit Nebengebäude

Lage:

Lutter am Barenberge ist ein Ortsteil der Stadt Langelsheim im nördlichen Harzvorland mit über 1000-jähriger Geschichte, heute gut 2000 Einwohnern und liegt eingebettet in einer leicht hügeligen Landschaft, bestehend aus weitläufigen Wäldern und Feldern. Vor Ort befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf und mehr, Ärzte, eine Grundschule, ein Kindergarten, Spiel- und Sportplätze, Restaurants, u.v.m.. Ein sympathischer Ort zum Leben mit guter Anbindung zum Beispiel nach Goslar und Salzgitter bis hin zur A 7 (Hannover – Kassel).

Baujahr:

Das 2-geschossige Gebäude wurde ca. 1835 (geschätzt) in traditioneller Fachwerkbauweise mit ausgemauerten Wänden errichtet und befindet sich seit ca. 1940 in Familienbesitz. Sehr ansprechend sind die in einigen Räumen bereits freigelegten bzw. noch sichtbaren Fachwerkbalken sowie der Dielenfußboden. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses ist bereits sehr einladend gestaltet mit einer offenbar jüngeren Dacheindeckung (Harzer Doppeldach), der mit Biberschwänzen verkleideten, südlichen Giebelseite und der Kombination aus Putz und Holz an den langen Fassaden (West und Ost). Handlungsbedarf – gegebenenfalls in Form eines Neu-Anstrichs - besteht lediglich an der komplett mit Holz verschalten nördlichen Giebelseite. Die Fenster sind doppelt verglast, augenscheinlich funktionstüchtig, jedoch älteren Baujahres.

Im Jahr 1964 wurde an der südöstlichen Grundstückecke eine Garage aus massivem Mauerwerk (24 cm) platziert.

Grundstück:

Das 689 m² große, L-förmige Eigentumsgrundstück bietet eine hinter dem Haus liegende Rasenfreifläche mit lockerer Bepflanzung in südöstlicher Ausrichtung und grenzt vorne an den vorbeiführenden Gehweg. Eine gepflasterte Zufahrt führt knapp entlang am Eingangsbereich des

Hauses und vorbei am Nebengebäude bis zur massiv gemauerten Garage. Seitlich der Garage und des Nebengebäudes liegt leicht erhöht und etwas versteckt eine weitere Rasenfreifläche. Ein schönes Grundstück mit vielen Möglichkeiten zur Nutzung und individuellen Gestaltung.

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

207 m², 7 Zimmer auf zwei Vollgeschossen:

Erdgeschoss – 103 m² - 3 Zimmer – Küche (ohne Einbauküche) – Tageslicht-Badezimmer – Gäste-WC - Diele

Obergeschoss – 104 m² - 4 Zimmer – Tageslicht-Bad, nur mit WC und Waschbecken – Wohndiele – großer Abstellraum

Zuzüglich Nutzfläche:

Teilausgebautes Dachgeschoss (ohne Heizkörper) – 80 m² - 2 Räume – Abstellräume – große Diele; Teilkeller (1 Raum); Nebengebäude mit Satteldach und Dachboden; Garage

Objektbeschreibung:

Der L-förmige Flur des Erdgeschosses führt separat in die großzügige Küche, das geräumige Tageslicht-Bad, das Gäste-WC, ein Zimmer mit Blick auf das Grundstück sowie am Ende in das gemütliche Wohnzimmer mit Holzdielen, Sichtbalken, Kaminofen, Zugang zu einem weiteren Raum und direktem Ausgang in den Garten. „Um-die-Ecke-herum“ dem Flur folgend, liegt die gradlinige Treppe zum oberen Geschoss. Hier empfängt Sie eine große, wohnliche Diele mit Außenfenstern, von der alle hier befindlichen Räume direkt begehbar sind: vier große und ein kleineres (Abstell-) Zimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit WC und Waschbecken, aber aktuell ohne eingebaute Dusche oder Badewanne.

Über eine weitere, etwas steilere, feste Treppe ist das Dachgeschoss zugänglich, das zwar größtenteils ausgebaut, aber nicht mit Heizkörpern ausgestattet ist. Die dennoch bereits wohnlich ausgebauten Räume zweigen alle direkt von der ebenfalls sehr großen, mittigen Diele ab: ein geräumiges Giebelzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Abstellraum. Über eine Luke abgehend von der Diele ist der Spitzboden erreichbar.

Heizung / Technik:

Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2014; Brennwert-Technik), Kaminofen

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 29.01.2026: 199,3 kWh / (m²*a), F

Fuhrpark:

Die Garage bietet mit ca. 17,60 m² (3,51 m x 5,01 m) Platz für ein Fahrzeug kleineren Umfangs oder Fahrräder, Skateboards, Tretroller und Ähnlichem. Auf der langen, gepflasterten Zufahrt können weitere Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden. Aufgrund des am Haus angebauten Windfangs bedarf es ein wenig Fahrgeschick oder einem nicht allzu dicken Gefährt.

Bemerkungen:

Das hier angebotene Wohnhaus ist mit seinen geräumigen Zimmern plus dem gut nutzbaren Dachboden offen für zahlreiche Nutzungsvarianten nach Ihren Vorstellungen. Es ist bereits geräumt und steht kurzfristig zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin vor Ort!

Kaufpreis: 129.000 € 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.





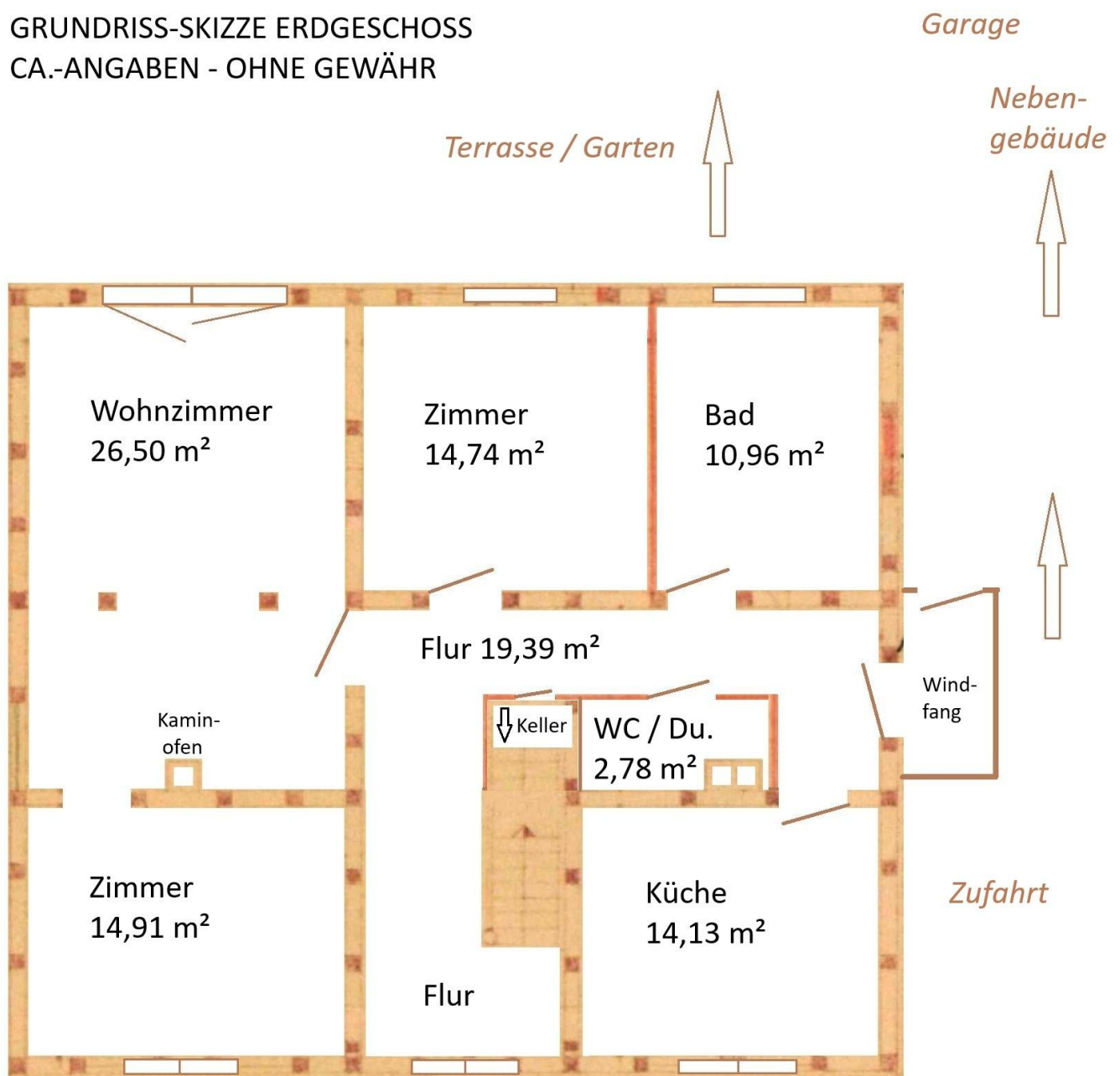








GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

