

## ***Geräumiges Wohnhaus in dörflicher Umgebung***

***38704 Liebenburg – Dörnten***



***Flexible Nutzung möglich!***

### ***Lage:***

Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich im alten Dorfkern der beschaulichen Ortschaft Dörnten, einem von zwölf Dörfern der Gemeinde Liebenburg am nördlichen Rand des Harzes. Mit dem Auto fahren Sie entspannt durch die umliegenden, teilweise landwirtschaftlich genutzten Wald- und Wiesengebiete und erreichen in kurzer Zeit Städte wie Goslar, Salzgitter oder Schladen im Landkreis Wolfenbüttel. Über die nahegelegene B 6 ist auch die A7 (Hannover – Kassel) schnell erreicht. Hier wohnen Sie ruhig, in idyllischer Umgebung mit guter Anbindung. Vor Ort bereichert ein renommiertes Landgasthaus die kulinarische Landschaft.

### ***Baujahr:***

Das Gebäude mit zwei Vollgeschossen wurde um das Jahr 1900 errichtet und befindet sich seit ca. 1929 in Familienbesitz. Entsprechend gepflegt und gut instandgehalten präsentiert sich das Haus heute. Im Laufe der Jahre wurden Teile des ausgemauerten Fachwerks durch massives Mauerwerk ersetzt. 1957 erfolgte der Anbau einer Garage in Massivbauweise, im Jahr 1969 die wohnliche Erweiterung des Obergeschosses um zwei große Zimmer und im Jahr 1993 der Bau eines geräumigen Carports, das erst im Jahr 2025 mit einem neuen Dach ausgestattet wurde. Sämtliche Fenster sind aus Kunststoff und wurden ca. 2006 erneuert. Die beiden Giebelseiten sind mit dekorativen Schieferplatten verkleidet.

### ***Grundstück:***

Das 277 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück ist nahezu vollständig bebaut und auf dem Hof sowie unter dem Carport pflegeleicht gepflastert. Im vorderen Bereich seitlich des Hauses lockert ein kleines Beet mit Freisitz die Fläche angenehm auf. Ein breites Tor ermöglicht die Zufahrt zum Carport und zur Garage.

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

Auf 2 Vollgeschossen verteilen sich 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche wie folgt:

Erdgeschoss – 46 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer – Küche – Bad – Flur – Windfang

Obergeschoss – 91 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer – Küche – Bad – Diele – Flur

Nutzflächen:

Erdgeschoss 40 m<sup>2</sup> (von außen zugänglich) – Hauswirtschafts- / Heizungsraum – 2 Abstellräume – Heizöllageraum; zzgl. Dachboden, Garage, Carport

### ***Objektbeschreibung:***

Die geräumige Wohnung im Obergeschoss wurde zuletzt von den Eigentümern selbst bewohnt, während die separat liegende, kleinere Wohnung im Erdgeschoss vermietet war. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist ebenso gut vorstellbar. Hervorzuheben ist der sehr gepflegte Gesamtzustand des Hauses sowie die praktischen, von außen ebenerdig begehbaren Nutzräume, die einen Keller sinnvoll ersetzen. 39 m<sup>2</sup> der gepflasterten Freifläche, die sich vor dem Haus erstreckt, sind komfortabel von einem Carport überdacht.

### ***Heizung / Technik:***

Ölzentral-Heizung (Baujahr ca. 2006)

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 176,88 kWh / (m<sup>2</sup>\*a); F

### ***Fuhrpark:***

Für den Fuhrpark und mehr steht ein großes Carport mit ca. 39 m<sup>2</sup> sowie eine Massiv-Garage mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

### ***Bemerkungen:***

Idyllisches Wohnen ohne viel Gartenarbeit! Ausreichend Grünflächen finden sich im Ort und in der unmittelbaren Umgebung. Gern zeigen wir Ihnen dieses Angebot persönlich!

***Kaufpreis: 119.000 € 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](http://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.*

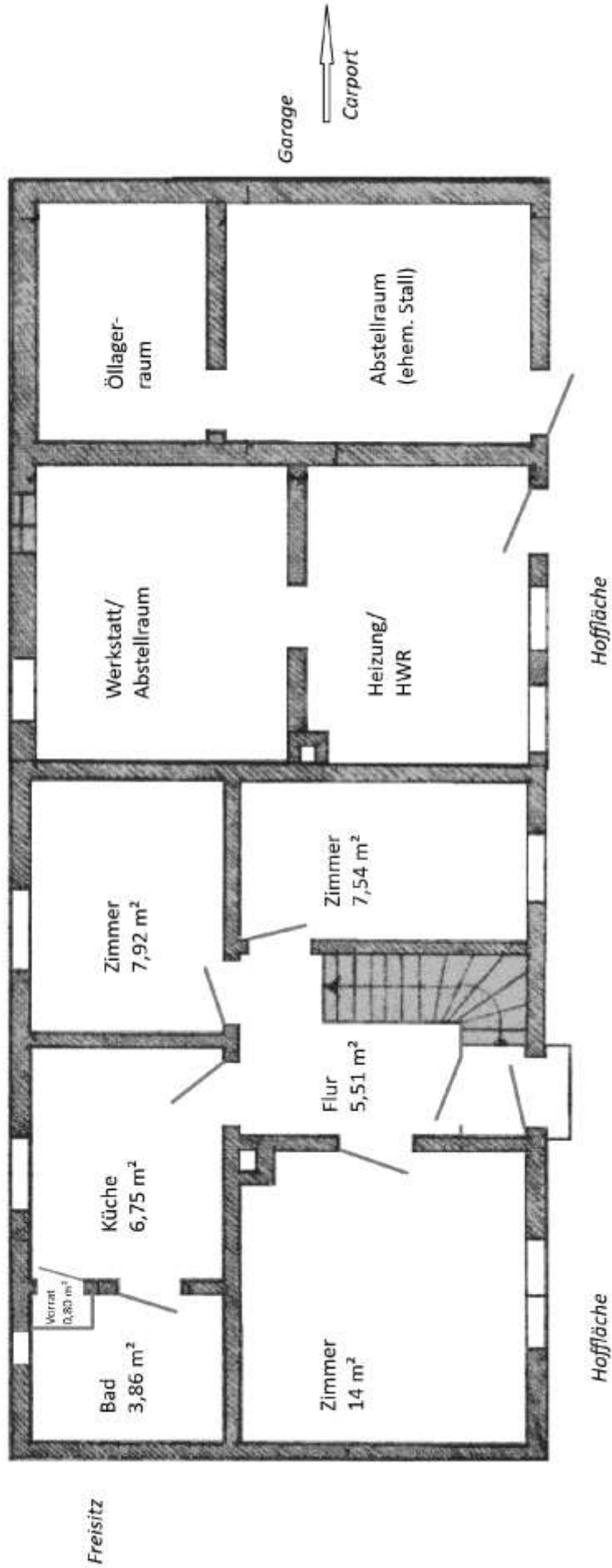






GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

Nachbar-Grundstück



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

