

Modernes Wohnhaus in ruhiger Lage

38667 Bad Harzburg - Harlingerode



Ein perfektes Zuhause für die junge Familie!

Lage:

Das freistehende Wohnhaus befindet sich in leicht erhöhter Hanglage am Rande des Bad Harzburger Ortsteils Harlingerode an einer kleinen, ruhigen Stichstraße. Kindergärten, Schule, Sportcenter, Einkaufsmärkte u.v.m. liegt in fußläufiger Nähe. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Baujahr:

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1971 in Massivbauweise in Erweiterung eines einstöckigen, ebenfalls massiven Gebäudes (Baujahr 1954/1957) mit drei Garagen-Einstellplätzen errichtet und in den vergangenen 18 Jahren stetig modernisiert und aufgewertet: Badsanierung ca. 2016, Erneuerung der Fenster und Balkontür, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, Sanierung der Ost- und Westfassade, Austausch der Ölheizung gegen eine moderne Gasheizung 2016, Überarbeitung der Elektrik, etc.. Das ursprüngliche Garagengebäude wurde zu 2/3 in Wohnraum umgewandelt, so dass heute noch eine Garage im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung steht.

Grundstück:

Das 332 m² große Grundstück (Teileigentum, Erbpacht ca. 8,50 € / Jahr , Laufzeit des Pachtvertrages mit der Stadt Bad Harzburg bis 31.03.2052) bietet einen Freisitz mit Außenkamin sowie eine durch Hecken sichtgeschützte Rasenfreifläche. Das Grundstück ist beidseitig jeweils von einer kleinen Stichstraße zugänglich und von der Ostseite bequem befahrbar.

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

Ca. 108 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss:

Erdgeschoss – 55 m² - 2 Zimmer – Küche – Diele – Flur

Dachgeschoss – 53 m² - 3 Zimmer – Tageslichtbadezimmer – Diele – Flur – Balkon (6 m² zu ¼ angerechnet)

Nutzfläche: Teilkeller – 24 m² - Vorkeller – Hauswirtschaftsraum – Abstellraum – Badezimmer (unrenoviert); Garage; Abstellfläche auf dem Dachboden (Harzer Doppeldach)

Objektbeschreibung:

Das wohnliche, Dank eines großen Fensters freundlich helle Treppenhaus führt geradeaus in das geräumige Wohnzimmer mit Kaminofen und linksseitig über einen praktischen Zwischenflur (Garderobe) separat in die Küche mit moderner Einbauküche und in ein weiteres Zimmer. Im Dachgeschoss sind alle Räume und auch der große Balkon am Südgiebel einzeln vom Flur zugänglich: drei geräumige Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und das modernisierte Tageslicht-Badezimmer mit Dusche. Ausreichend Abstellflächen sind auf dem über eine Auszientreppe begehbaren Spitzboden sowie im Teilkeller mit Hauswirtschaftsraum und Badezimmer (unrenoviert) gegeben.

Heizung / Technik:

Gas-Zentralheizung, Baujahr 2016, installiert auf dem Dachboden, mit Warmwasser-Aufbereitung für das Dachgeschoss; Warmwasser im Erdgeschoss (Küche) über Durchlauferhitzer; Kaminofen im Wohnzimmer

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 222,03 kWh / (m²*a), G

Fuhrpark:

Eine in das Haus integrierte, ebenerdig und bequem befahrbare Garage (ca. 15 m², 5,51 m x 2,72 m) sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück seitlich des Gartens stehen zur Verfügung.

Bemerkungen:

Ein sehr schönes, massiv gebautes Wohnhaus mit einem durchdachten Grundriss, das ausreichend Platz für 1 – 5 Personen bietet! Moderne Fenster, der Kaminofen und die sehr geringe Erbpacht ermöglichen geringe Nebenkosten. Gern zeigen wir Ihnen dieses Haus persönlich nach Absprache.

Kaufpreis: 165.000 € 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.

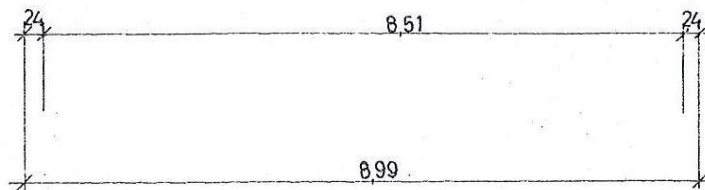
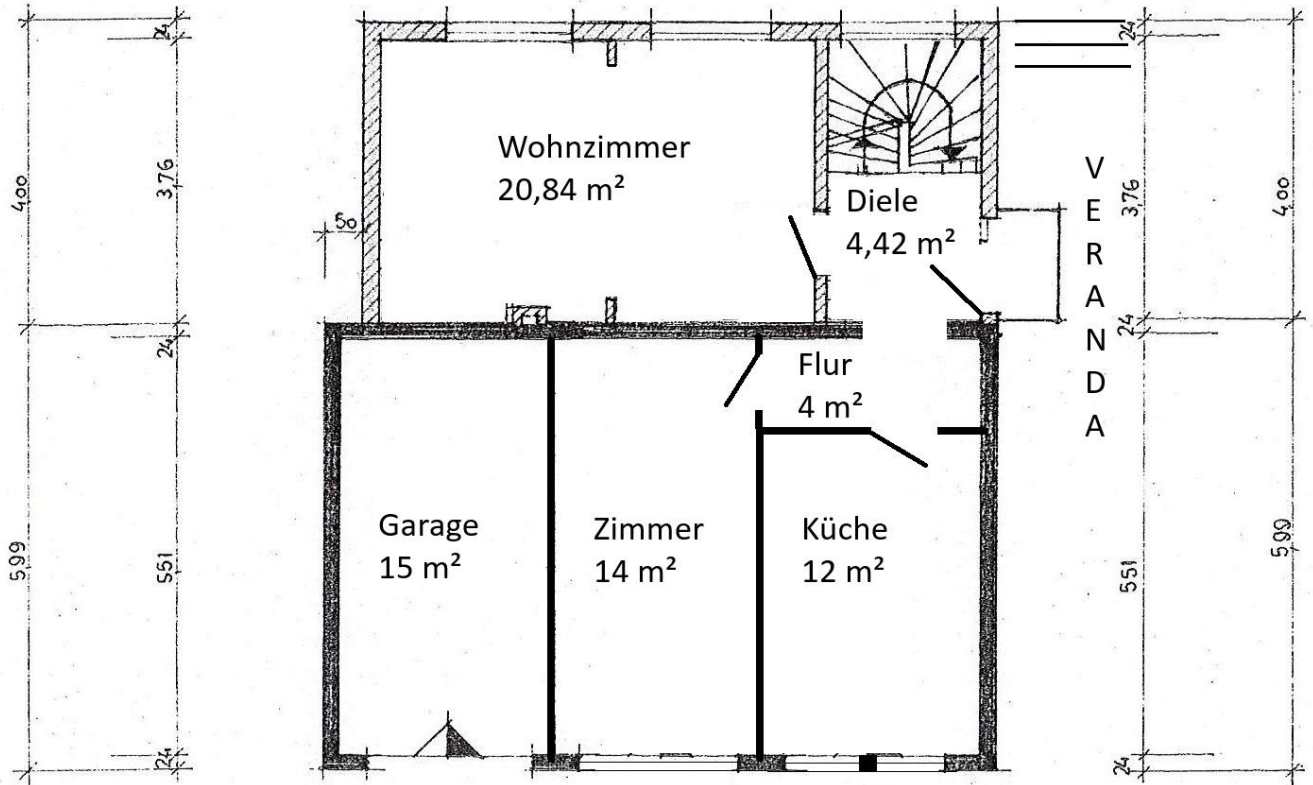
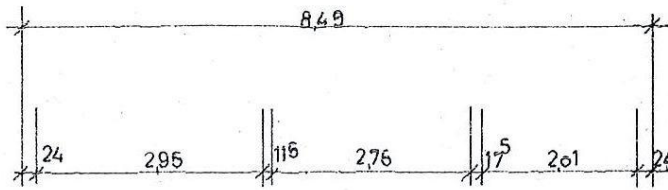
www.bruenniger-hauk.de

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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.





GRUNDRISS-SKIZZE
 ERDGESCHOSS
 CA.-ANGABEN
 OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE
 DACHGESCHOSS
 CA.-ANGABEN
 OHNE GEWÄHR

