

Fachwerk-Traumhaus mit 309 m² Wohnfläche

38704 Liebenburg - Othfresen



Viel Platz für den Fuhrpark und großes Grundstück!

Lage:

Die hier angebotene Immobilie befindet sich an einer ruhigen Seitenstraße (Zone 30) im alten Ortskern von Othfresen – einem Ortsteil der Gemeinde Liebenburg mit einem attraktiven Vereinsleben und guter Infrastruktur. Das dörflich geprägte Umfeld bietet zahlreiche Annehmlichkeiten direkt vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule, Kindergarten, u.v.m.. Über die naheliegende Bundesstraße besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Salzgitter, Hildesheim, Goslar und Braunschweig.

Baujahr:

Das ursprüngliche Baujahr des charmanten Fachwerk-Gebäudes wird auf ca. 1860 geschätzt. Heute präsentiert sich auf zwei Vollgeschossen und dem vollständig ausgebauten Dachgeschoss ein großzügiges Zuhause, das sich Dank der zwei Hauseingänge als 1- oder 2-Familienhaus flexibel nutzen lässt. Hervorzuheben ist die durchgängig angenehme Raumhöhe auf allen Etagen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche, wertsteigernde Modernisierungs- und Ausbau-Maßnahmen vorgenommen: Erneuerung nahezu aller Fensterelemente (Kunststoff), Ausbau und Dämmung des Dachgeschosses (2006 und 2022), Einbau einer modernen Heizungsanlage, Pflasterung des Hofes, Eingangstor, u.v.m.. Zuletzt wurde im Jahr 2025 im Erdgeschoss rechts ein offener Wohn- / Kochbereich inklusive einer modernen, stilvollen Einbauküche geschaffen. Zahlreiche Sichtbalken verleihen den Räumlichkeiten einen besonderen Charme. Handlungsbedarf besteht augenscheinlich lediglich zu gegebener Zeit in der Erneuerung der Südgiebelwand (mit Ziegeln behangen) und - bei Bedarf - in der Modernisierung der sehr gepflegten, gut nutzbaren Badezimmer.

Grundstück:

Hinter dem Haus erstreckt sich ein 1.153 m² großes, traumhaftes, nahezu ebenes und professionell gestaltetes Gartengrundstück mit großzügiger Pflasterfläche direkt am Haus, gepflasterten Wegen zum Teich, Gartenhaus, einem gemauerten Brunnen und einem überdachten

Freizeit. Rasenfreiflächen mit leichter Bepflanzung runden das Gesamtbild gekonnt ab. Das sehr gepflegte Grundstück ist vollständig eingefriedet und durch ein breites Tor bequem auch mit größeren und mehreren Fahrzeugen befahrbar.

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

Wohnfläche gesamt 309 m² mit 11 Zimmern und folgender Aufteilung:

Erdgeschoss – 89 m² - 2 Zimmer – offene Küche – Badezimmer – Hauswirtschaftsraum (2. Küche) – Abstellraum – 2 Eingangs-Flure

Obergeschoss – 132 m² - 4 Zimmer – offene Küche – 2 Badezimmer – Flur

Dachgeschoss – 88 m² - 5 Zimmer – Ankleide- / Heizungsraum - Flur

Bei Bedarf kann das Haus separat genutzt werden mit (jeweils auf 3 Etagen) 133 m² und 176 m² Wohnfläche.

Zuzüglich Nutzfläche: 2 Garagen (ca. 60 m² + 18 m²); Gartenhaus

Objektbeschreibung:

Hier präsentiert sich ein ausgesprochen großzügiges Wohnhaus mit einem modernen Grundriss, der kaum einen Wunsch offen lässt: der offene Wohnraum mit der neuwertigen Küche im Erdgeschoss, das knapp 60 m² große Wohnzimmer, ebenfalls mit offener Küche im Obergeschoss, die zahlreichen, gemütlichen Zimmer im Dachgeschoss – hier können nahezu alle Wohn-Varianten ausgelebt werden. Die beiden separat begehbaren Wohneinheiten (rechts und links) sind derzeit im Erd- und Dachgeschoss miteinander verbunden. Sehr komfortabel ist auch der direkte Zugang vom Haus in die 60-m²-Garage.

Heizung / Technik:

Moderne Gas-Zentralheizung, Baujahr 2020

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 135,4 kWh / (m²*a); E

16,4 kWp PV-Anlage (Enpal – Mietmodell aus dem Jahr 2023) mit 10 kWh Batteriespeicher, 11 kW Wallbox; vergütete Einspeisung in das Netz und Eigennutzung; es obliegt den neuen Eigentümern, den Vertrag fortzuführen oder nach Eigentumsumschreibung abzulösen.

Fuhrpark:

Im Erdgeschoss des Hauses und direkt von hier begehbar, befindet sich eine sehr großzügige Garage, die auf 60 m² ausreichend Raum für den Fuhrpark, einen Werkstattbereich und mehr bietet. Ein elektrisches, neues Rolltor, eine Grube sowie eine Wallbox vervollständigen das Angebot. Eine zweite, kleinere Garage liegt direkt nebenan im Anbau. Auf dem Grundstück können zusätzlich zahlreiche Fahrzeuge auch größerer Ausmaße (z.B. Wohnmobil) bequem abgestellt werden. Insgesamt ein perfektes Ambiente für Auto- oder Motorrad-Fans, Bastler und Handwerker.

Bemerkungen:

Lassen Sie sich überraschen und überzeugen – ein außerordentliches Angebot mit sehr viel Charme, Platz und Modernität! Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Kaufpreis: 255.000 € 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 entgeltspflichtigen 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.





