2 Häuser mit gut 300 m² Wohnfläche + 15 Zimmern

38723 Seesen - Rhüden





Endlich Platz für alle Hobbies, Ideen, Freiräume!

Lage:

Die Ortschaft Rhüden ist mit ca. 2.700 Einwohnern der größte Ortsteil von Seesen und liegt im Landkreis Goslar am Westrand des Harzes. Neben einem aktiven Vereinsleben finden Sie vor Ort unter anderem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten vor. Über die naheliegende Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 und über zwei Bundesstraßen ist eine sehr gute Anbindung nach Braunschweig, Hannover, Salzgitter, Göttingen, etc. gegeben. Die Umgebung ist geprägt durch weitere, individuelle Wohngebäude unterschiedlicher Baujahre und bietet ein ruhiges Lebensumfeld.

Grundstück:

Das in reizvoller Hanglage ebenerdig angelegte Grundstück hat eine Gesamtfläche von 752 m². Seitlich von Haus 11 erstreckt sich eine große Rasenfreifläche von ca. 262 m². Diese kann beliebig gestaltet oder gegebenenfalls (nach Baugenehmigung) bebaut werden. Alter Baumbestand und eine leichte Randbepflanzung bieten bereits jetzt eine schöne Atmosphäre. Der hofseitigen Fläche von Haus 9, mit dem Zugang zur Garage, schließt sich eine angelegte Grünfläche mit einem kleinen Teich an.

Haus 9

Baujahr:

Haus 9 wurde ca. im Jahr 1936 in solider Massivbauweise aus rotem Backstein mit einem stabilen Harzer Doppeldach errichtet. 1989 wurde hofseitig ein vorhandenes Seitengebäude durch einen neuen Anbau ersetzt, um Platz für eine Garage und eine große Dachterrasse mit einem geräumigen Wintergarten zu schaffen.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr)
Wohnfläche auf 3 Etagen mit z.Zt. 2 Wohneinheiten (* möglicher Durchgang zu Haus 11)
Eingangsbereich mit Diele (Vorbau) zum Treppenhaus

1. Hochparterre *	57 m²	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
2. Ober- und Dachgeschoss *	100 m²	6 Zimmer, Küche, Bad, zzgl. 29 m² Wintergarten + Terr.
3. Vollkeller (Nutzfläche)	53 m²	3 Räume, Waschküche – mit Ausgang zu Hof, Garage und Garten

Haus 11

Baujahr:
1965 wurde, zum weiteren Eigenbedarf, von den Eigentümern zu Haus Nr. 9 noch Haus Nr. 11 errichtet – ebenfalls in Massivbauweise mit einem Harzer Doppeldach.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr)
Wohnfläche auf 3 Etagen (* möglicher Durchgang zu Haus 9)
Eingangsbereich Diele mit Treppenhaus

1. Hochparterre *	63 m²	2 Zimmer, Zugang zur Terrasse zzgl. ca. 10 m², Küche/Speisekammer, Gäste-WC, Duschbad
2. Obergeschoss	61 m²	4 Zimmer, Bad, Flur, zzgl. Balkon ca. 6 m²
3. Dachgeschoss *	27 m²	1 Zimmer, Bad, Flur
4. Vollkeller (Nutzfläche)	53 m²	3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche – mit Ausgang zum Garten, (Garage und Hof)

Heizung / Technik:
Die Gas-Heizungsanlage für beide Häuser befindet sich im Heizungsraum von Haus 11. Jede Wohneinheit, Haus 11 und Haus 9 (2 Wohneinheiten), verfügt über einen eigenen Heizkessel mit eigenem Zähler. Ebenso wird der Stromverbrauch der 3 Wohneinheiten über jeweils separat zugeordnete Zähler abgerechnet.
Haus 9: Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 20.08.2024 258,2 kWh / (m²*a); H
Haus 11: Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 02.10.2014 250 kWh / (m²*a)
Von einem geprüften und anerkannten Sachverständigen- und Planungsbüro liegt für beide Häuser jeweils ebenso ein Verkehrswertgutachten vor.

Bemerkungen:
Die beiden hier angebotenen Häuser werden zusammen verkauft, verfügen jedoch jeweils über ein eigenes Grundbuch und sind somit grundbuchrechtlich unabhängig voneinander. So können sie entweder – wie seit Jahren – separat genutzt werden oder als eine großzügige Einheit mit zahlreichen Möglichkeiten für private oder (teil-)gewerbliche Nutzungen. Gern zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einem Termin vor Ort persönlich.

Kaufpreis: 198.000 €

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 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.























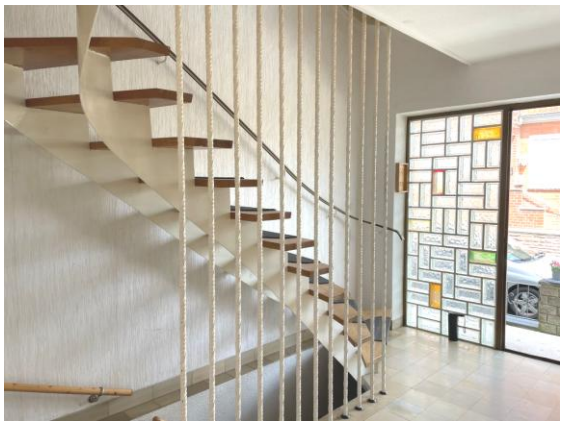




















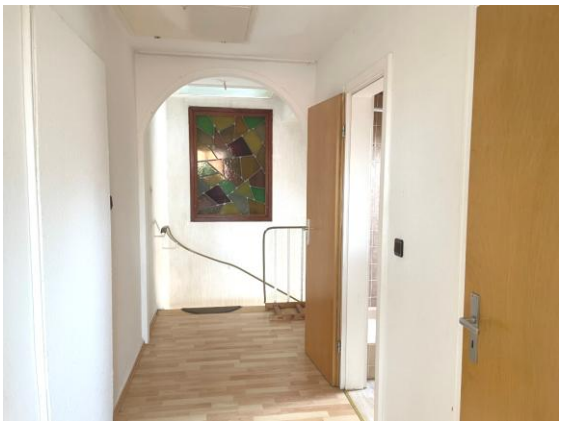










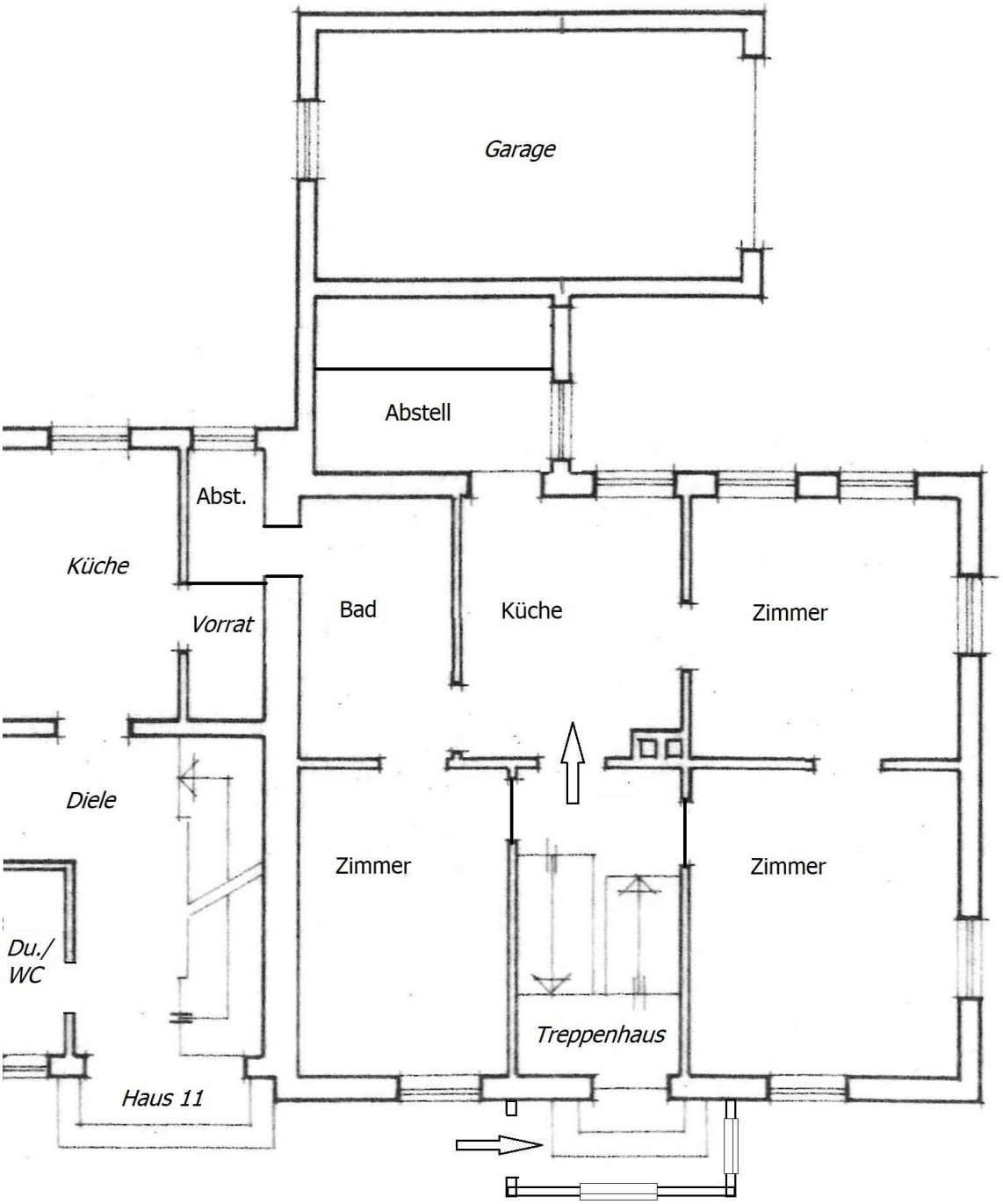




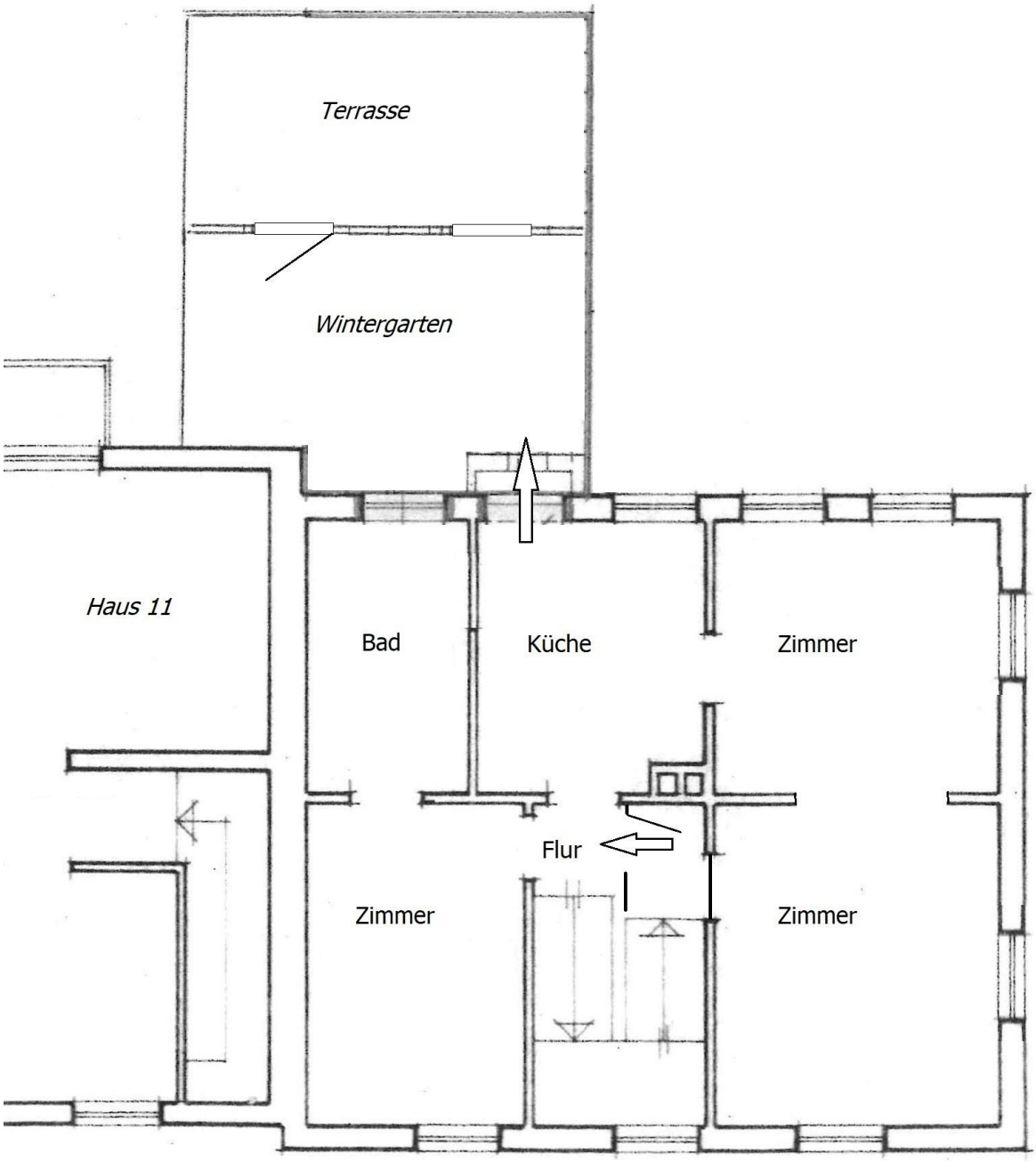




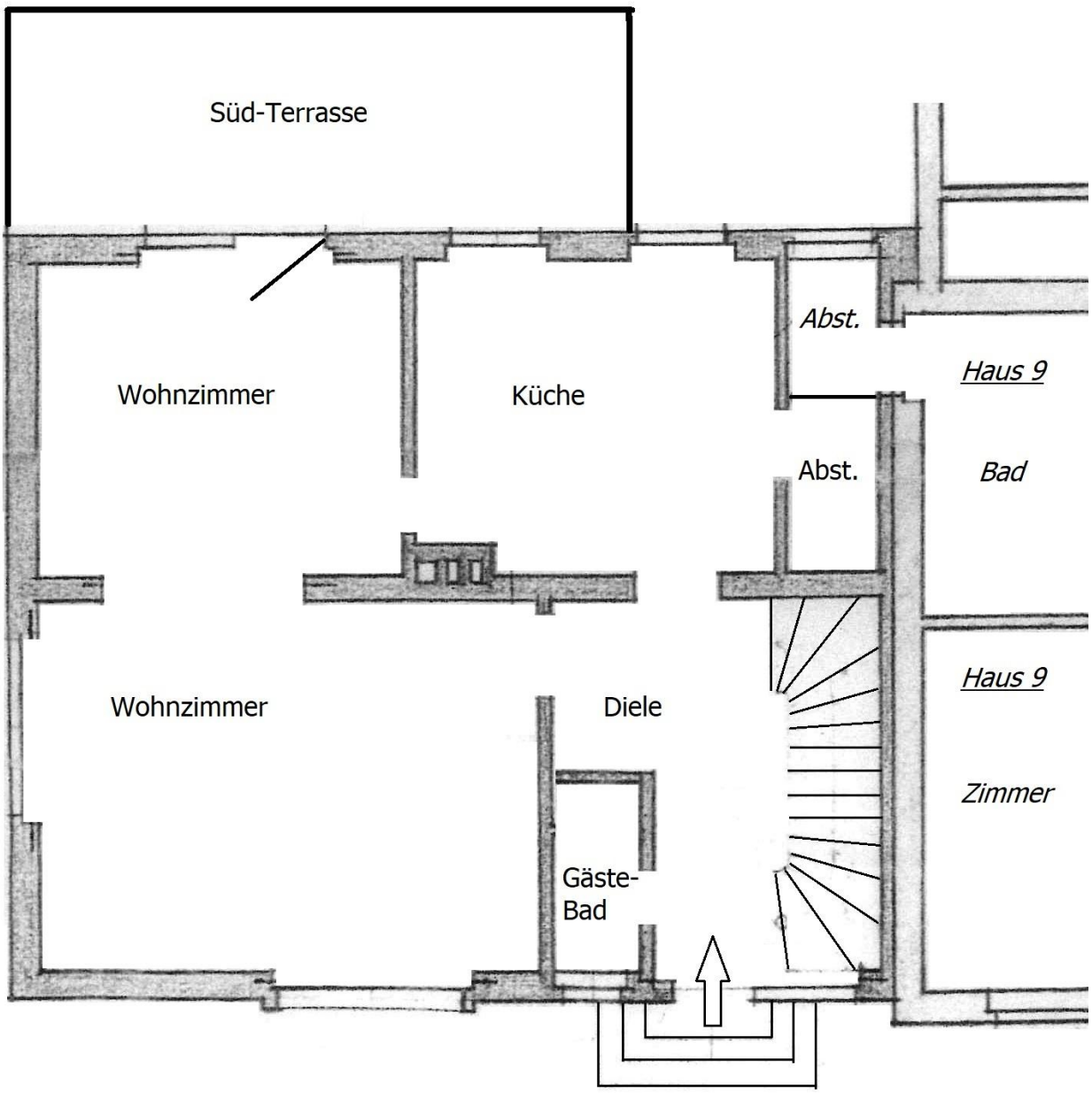
HAUS 9 - HOCHPARTERRE
GRUNDRISS-SKIZZE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



HAUS 9 - OBERGESCHOSS - GRUNDRISS-SKIZZE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



HAUS 11 - HOCHPARTERRE - GRUNDRISS-SKIZZE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



HAUS 11 - OBERGESCHOSS - GRUNDRISS-SKIZZE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

