

Ein lohnendes Projekt mit viel Charme!

38685 Langelsheim-Wolfshagen



Wohnen & Arbeiten unter einem Dach, Ferienwohnungen oder Mehrgenerationenhaus – alles ist hier möglich!

Lage:

Eingebettet in die idyllische Harz-Landschaft zwischen Innerste- und Granetalsperre, nur wenige Autominuten von Goslar oder Langelsheim entfernt, liegt Wolfshagen in einem breiten, sonnenverwöhnten Tal am Fuße des Harzes. Schon seit Jahrzehnten ist die intakte Natur des staatlich anerkannten Luftkurortes ein Kriterium für beste Wohnqualität.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich zentral im alten Ortskern nahe der Kirche in ruhiger Lage. Alle Dinge des täglichen Lebens können vor Ort erledigt werden und sind vom Grundstück aus fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Baujahr:

Das 2-geschossige Fachwerkgebäude mit Satteldach (Neueindeckung ca. 2001) steht nicht unter Denkmalschutz und wurde um das Jahr 1800 in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet. In den 70er / 80er Jahren wurde das Wohnhaus um einen massiven Anbau erweitert und mit zwei Garagen ausgestattet. Der vollständige Ausbau des Dachgeschosses erfolgte Mitte der 80er Jahre. Die Fassade im Obergeschoss und auf der Rückseite ist mit einer Holzverkleidung als Deckelschalung (Belüftung) ansprechend gestaltet und geschützt, im Erdgeschoss mit einer Vorsatzschale aus Klinkerziegeln und am oberen Südgiebel mit Biberschwänzen.

Es besteht neben den üblichen Renovierungsarbeiten zeitnah Handlungsbedarf: Instandsetzung rückseitige Fassade (Efeu-Be- und Durchwuchs), Abdichtung der Balkon- / Terrassenböden und der darunterliegenden Räume, Heizungserneuerung, Erneuerung einiger Fenster und Terrassentüren. Die hierfür erforderlichen Investitionen wurden bei der Kaufpreisfestsetzung bereits berücksichtigt.

Grundstück:

Das asymmetrisch geschnittene Eigentumsgrundstück mit einer Größe von 559 m² liegt ein wenig zurückgesetzt in „zweiter Reihe“ von der vorbeifahrenden Einbahnstraße und bietet daher viel Ruhe ohne vorbeifahrenden Verkehr. Die Zufahrt ist grundbuchrechtlich gesichert. Eine ebene, mit Büschen und Bäumen eingerahmte Rasenfreifläche befindet sich auf der Rückseite südöstlich des Hauses und ist von den Räumlichkeiten im Erdgeschoss direkt und über einen ca. 2,50 m breiten Durchgang zugänglich. Die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen ist befestigt.

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

Wohn- und Nutzfläche gesamt 318 m², die sich auf 4 Wohnungen und ein Appartement verteilen:

Erdgeschoss – 131 m²

Wohnung rechts: 3 Zimmer, Küche, Tageslicht-Badezimmer, Wintergarten, Vorflur

Appartement links: 1 Zimmer, Tageslicht-Badezimmer, Sauna, Flur

Obergeschoss – 135 m²

Wohnung rechts: 2 Zimmer, Wohnküche, kleines Bad, Vorflur, Dachterrasse

Wohnung links: 4 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur, Dachterrasse

Dachgeschoss – 52 m² (zzgl. 1 später ausgebautes Zimmer mit ca. 27 m²)

Wohnung: 2 Zimmer, Wohn-/Ess-Diele, Küche, Tageslicht-Badezimmer, Dachterrasse

Zuzüglich Teilkeller ca. 12 m², Spitzboden, 2 Garagen ca. 20 m² + ca. 22 m², im Erdgeschoss Heizungsraum, Öllager, Abstellraum

Objektbeschreibung:

Das mittig gelegene Treppenhaus ermöglicht sowohl die separate Nutzung aller fünf Einheiten als auch die Nutzung als ein geräumiges Wohnhaus. Auch eine teilweise Vermietung oder eine Gewerbeeinheit ist durchaus vorstellbar. Zuletzt wurde nur noch die Wohnung im Dachgeschoss mit ansprechenden Sichtbalken sowie das Appartement im Erdgeschoss von den Eigentümern selbst bewohnt.

Neben der großzügigen Fläche und dem Raumangebot ist an diesem Haus bemerkenswert, dass jede Wohneinheit einen Weg an die „frische Luft“ bietet: im Ober- und im Dachgeschoss mit diversen Dachterrassen auf einer Fläche von gesamt ca. 74 m² (zu 25 % angerechnet), im Erdgeschoss durch zwei rückseitige Ausgänge direkt in den Garten. In Kombination mit der ruhigen Lage ein hoher Erholungsfaktor für Eigentümer, Mieter und / oder Feriengäste.

Heizung:

Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 1990) im Anbau des Erdgeschosses

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 04.09.2026: 324,8 kWh / (m²*a), H

Fuhrpark:

Im massiven Anbau befinden sich zwei bequem befahrbare Garagen mit einer Größe von ca. 20 m² bzw. ca. 22 m² mit überdachtem Vorbau und Flachdach (Terrasse).

Bemerkungen:

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Instandhaltungs-Rückstand unter „Baujahr“. Es liegt ein Verkehrswert-Gutachten eines anerkannten Sachverständigen zum Stichtag 25. Juli 2026 vor, das bei Interesse gern eingesehen werden kann.

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 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.





