

# Exposé

## Wohnung in Bad Harzburg

**Für 2: Sonniges Penthouse-Loft mit Balkon und Vollbad  
ab 1.7.2026**



Objekt-Nr. OM-254873

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Ali Karaca  
Telefon: 0157 74489669  
Mobil: 0157 74489669

Sonnenweg 16  
38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |          |                |               |
|-------------------|----------|----------------|---------------|
| Baujahr           | 1964     | Mietsicherheit | 2.000 €       |
| Etagen            | 2        | Übernahme      | ab Datum      |
| Zimmer            | 2,00     | Übernahmedatum | 01.07.2026    |
| Wohnfläche        | 80,00 m² | Zustand        | modernisiert  |
| Energieträger     | Gas      | Schlafzimmer   | 1             |
| Nebenkosten       | 200 €    | Badezimmer     | 1             |
| Heizkosten        | 70 €     | Etage          | 2. OG         |
| Summe Nebenkosten | 270 €    | Heizung        | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Sonnenweg liegt auf der sonnigen Südseite des Bad Harzburger Butterbergs und bietet einen beeindruckenden Weitblick über die Stadt.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1961 wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden sämtliche ursprünglichen Leitungen, Installationen sowie die komplette Elektrik entfernt und vollständig durch moderne, zeitgemäße Technik ersetzt.

Seitdem wird das Haus kontinuierlich instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wurde konsequent auf Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort geachtet – mit dem Anspruch, Wohnraum zu schaffen, der langfristig Freude bereitet.

### KÜCHE

- + Wohnliche MODUL-KÜCHE (Vollholz) in den großen Loft-Wohn-Essraum integriert
- + Geschirrspülmaschine
- + Elektrobackofen
- + Ceranfeld
- + Kühlschrank
- + direkter Zugang zum großen Süd-Westbalkon (6 x 2,5 Meter)
- + offener Küchen-Ess-Wohnbereich
- + freigelegte Balkenlage

### WOHNZIMMER

- + offener Wohn-Ess-Küchenbereich
- + Kaminofen für gemütliche Stunden
- + direkter Zugang zum großen Südbalkon
- + große Quattro-Dachfensteranlage mit Weitblick über die Stadt
- + eingeschränkte Stellmöglichkeit für Möbel

### BADEZIMMER

- + Villeroy & Boch Objekte
- + Badewanne 180
- + Dusche 120 x 120
- + Regendusche
- + Handtuchheizkörper
- + Badezimmermöbel Waschtisch mit Stauraum
- + Bodenfliesen im Format 60x30 in anthrazit
- + Wandfliesen im Format 60x30 in weiß
- + wandhängendes WC

## SCHLAFZIMMER

- + Große Dachfensteranlage mit Panoramablick über Bad Harzburg
- + Stellmöglichkeit für sehr großen Schrank (4 Mtr.)
- + alle Fenster mit elektronisch gereg. Jalousien (Vollverdunkelung möglich)

## ALLGEMEINE AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

- + Sie betreiben die Wohnung mit Ihrer eigenen, modernen Brennwert-Gastherme und bestimmen daher ganz allein über Verbrauch, Kosten und den gewünschten Anbieter.
- + großzügige, luftig-loftartige Aufteilung der gesamten Wohnung
- + frei gelegte und gedämmte Decken - bis in die Dachspitze
- + Offene Balkenlage
- + Offener Büro/Gästebereich
- + durchgehende Verlegung von Eiche-Dielenparkett
- + Brennwert-Gastherme (Brauchwasser & Heizung)
- + Dreifach verglaste Fenster in der ganzen Wohnung
- + kleiner Kellerraum
- + Garage abschliessbar anmietbar
- + schaltbare Steckdosen
- + elegantes Schalterprogramm
- + feingespachtelte Wandflächen

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir möchten Sie höflich bitten, über das Kontaktformular mit uns Kontakt aufzunehmen und paar Informationen zur Anzahl der Personen und Ihrem Beschäftigungsverhältnis zu hinterlassen. Gerne rufe ich Sie zurück und vereinbare einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer vermietet.

## Lage

MAKROLAGE | DISTANZEN AUTOFAHRT

- + Wernigerode 20 Min.
- + Goslar 15 Min.
- + Braunschweig 30 Min.
- + Berlin 2 Std. 45 Min
- + Hannover 1 Std.
- + Dortmund 3 Std.
- + Hamburg 2 Std. 45 Min.

## MIKROLAGE | DISTANZEN ZU FUß

- + Bäckerei 7 Min.
- + Bushaltestelle 7 Min.
- + Metzgerei 10 Min.
- + Getränkemarkt 10 Min.
- + Lotto-Toto 10 Min.
- + Krankenhaus 10 Min.
- + Orthopäde-Internet-Neurologe (Ärztehaus) 5 Min.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 185,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



3D Animation Wohnflächen

# Exposé - Galerie



Zuwegung Hauseingang2



Ausblick Balkon nach Westen

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Südwest



Blick von Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Südwest



Wohnküche Perspektive 1

# Exposé - Galerie



Wohnküche Perspektive 2



Wohnküche Perspektive 3

# Exposé - Galerie



Wohnküche Perspektive 4



Flur Perspektive 1

# Exposé - Galerie



Flur Perspektive 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie

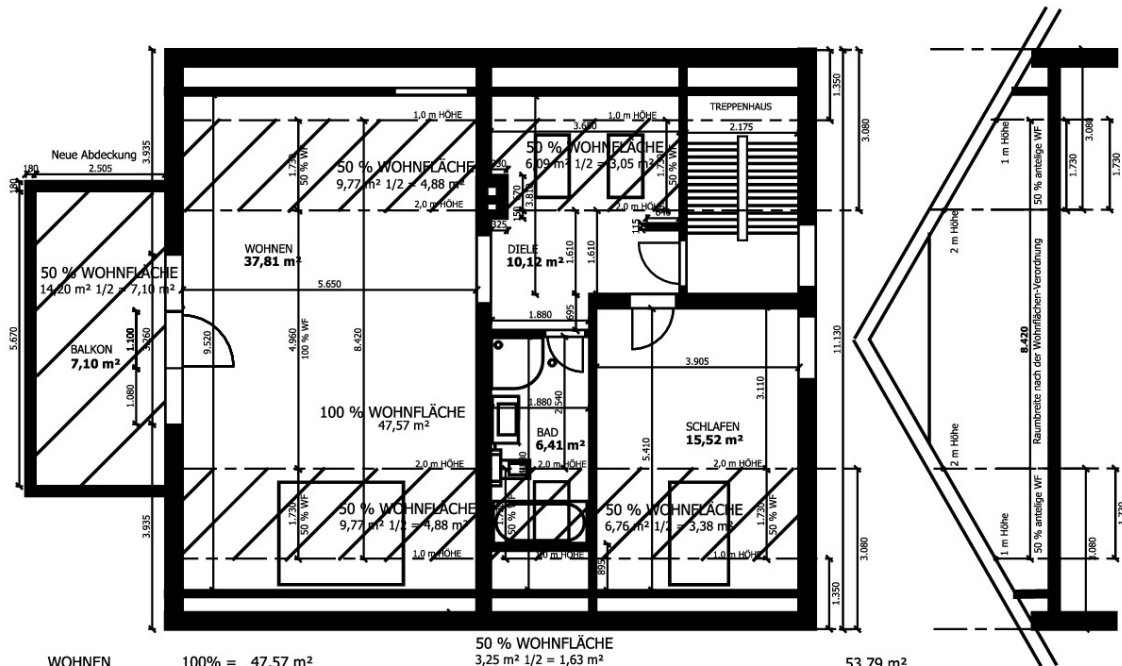


Schlafzimmer Perspektive 1



Schlafzimmer Perspektive 2

# Exposé - Grundrisse



|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| WOHNEN   | 100% = 47,57 m²               |
|          | 9,77 m² - 50% = - 4,88 m²     |
|          | 9,77 m² - 50% = - 4,88 m²     |
|          | <b>WF nach WoFIV 37,81 m²</b> |
| DIELE    | 100% = 13,17 m²               |
|          | 6,09 m² - 50% = - 3,05 m²     |
|          | <b>WF nach WoFIV 10,12 m²</b> |
| SCHLAFEN | 100% = 18,90 m²               |
|          | 6,76 m² - 50% = - 3,38 m²     |
|          | <b>WF nach WoFIV 15,52 m²</b> |
| BAD      | 100% = 8,04 m²                |
|          | 3,25 m² - 50% = - 1,63 m²     |
|          | <b>WF nach WoFIV 6,41 m²</b>  |
| BALKON   | 100% = 14,20 m²               |
|          | 14,20 m² - 50% = - 7,10 m²    |
|          | <b>WF nach WoFIV 7,10 m²</b>  |

**Gesamt - WF nach WoFIV 76,96 m²**

50 % WOHNFLÄCHE  
3,25 m² 1/2 = 1,63 m²

53,79 m²

14,95 m²

21,13 m²

9,17 m²

14,20 m²

**113,24 m²**

Gesamt - WF nach DIN-Norm 277

MFW-Sonnenweg 16, 38667 BAD HARZBURG  
GEMARKUNG BAD HARZBURG,  
FLUR 38, FLURSTÜCK 105/65  
DATEI: MFW-Sonnenweg 16, BAD HARZBURG, DG-WOHNFLÄCHE

| MFW Sonnenweg 16, 38667 Bad Harzburg |                                                                |         |                     |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| WOHNFLÄCHENBERECHNUNG                |                                                                |         |                     |
| Bauherrschaft                        | Anna und Stefan Lüttich                                        | Telefon | 0151-62656463       |
|                                      | Herbrink 6                                                     | Mobil   | 0151-62656463       |
| Planung                              | 38667 Bad Harzburg                                             | E-Mail  | sl@stefanluttich.de |
|                                      | Friedhelm Lüttich                                              | Telefon | 0171 4505428        |
|                                      | Sanitär- u. Heizungsbauermeister                               | Mobil   | 0171 4505428        |
|                                      | Herbrink 6                                                     | E-Mail  | luttich44@aol.com   |
| 38667 Bad Harzburg                   |                                                                |         |                     |
| DACHGESCHOSS                         |                                                                |         |                     |
| Datum                                | Bauleitung                                                     | Maßstab |                     |
| 29.09.2022                           | FRIEDHELM LÜTTICH, MOBIL 0171 4505428 E-MAIL luttich44@aol.com | SM      |                     |