

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Harzburg

### Traumhafte Aussichten - großzügige Wohnung - Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-281071**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:  
Leue

Papenbergstraße 7  
38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Harzweitblicke aus einer traumhaften und traumhaft gelegenen Wohnung innerhalb eines Denkmalensembles. Das Haus ist sehr gepflegt. Teile des Daches und Stellplätze wurden erst kürzlich erneuert.

Es ist ein Fahrstuhl vorhanden, den ein netter Nachbar hat einbauen lassen. Das Nutzungsrecht kann direkt von diesem erworben werden. Dann ist die Wohnung barrierefrei.

Die Wohnung ist durch Bauweise und Ausrichtung sehr sparsam im Verbrauch von Heizenergie. Ausrichtung S, W, O. Nach Norden Hausflur und andere Wohnung

Aus allen Fenstern blickt man ins Grüne, auf die Berge, den Hausberg oder auf ein anderes typisch harzer Mehrfamilienhaus.

Mit der Wohnung wird man Miteigentümer des Gartens, der das Haus umgibt und der natürlich mit genutzt werden kann. Im Garten befindet sich auch eine Unterstellmöglichkeit für Fahrräder, Liege, Spielzeug usw..

## Ausstattung

- Wände und Decken sind frisch verputzt, grundiert und haben den Erstanstrich in weiß.

- Estrichboden ist von Auslegware befreit und wartet auf genau den Boden, den Sie haben möchten und sich leisten können

- Neue Heizkörper, Kupferrohre und eine neue Brennwerttherme 2024 installiert.

- Neue zusätzliche Steckdosen und Schalter bereits von Elektriker eingebaut

- Das Bad wurde aufgrund der Größe und den dadurch vorhandenen Möglichkeiten in Sachen Ausstattung am Ende so altmodisch belassen, wie es ist. Hier gilt Dasselbe wie für den Fußbodenbelag und Küche: nichts ist sinnloser, als für frisch eingebaute Dinge zu bezahlen, die nicht zu den eigenen Vorlieben passen. Das Bad ist mit Duschkabine, Badewanne, Toilette und Bidet und natürlich einem Waschbecken aus den 90ern ausgestattet und nutzbar.

- Kontakt zu vertrauenswürdigen, schnell und gut arbeitenden Handwerkern kann hergestellt werden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Vom kleinen Zimmer fehlt ein Bild, weil ich für die Zeit des Verkaufs darin "wohne"

## Lage

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse, Wald beginnt nach ca. 100m.

Zur Bummelmeile und Bushaltestellen sind es 2-3 Minuten zu Fuß, zu den Bussen am Berliner Platz ein paar Schritte mehr. 20 Minuten Spaziergang zum Bahnhof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach Osten



Blick nach Südosten

# Exposé - Galerie



Blick nach Süden



Erker Fenster nach S, O, W

# Exposé - Galerie



Nach Westen



Wohnzimmer nach Westen

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Flur

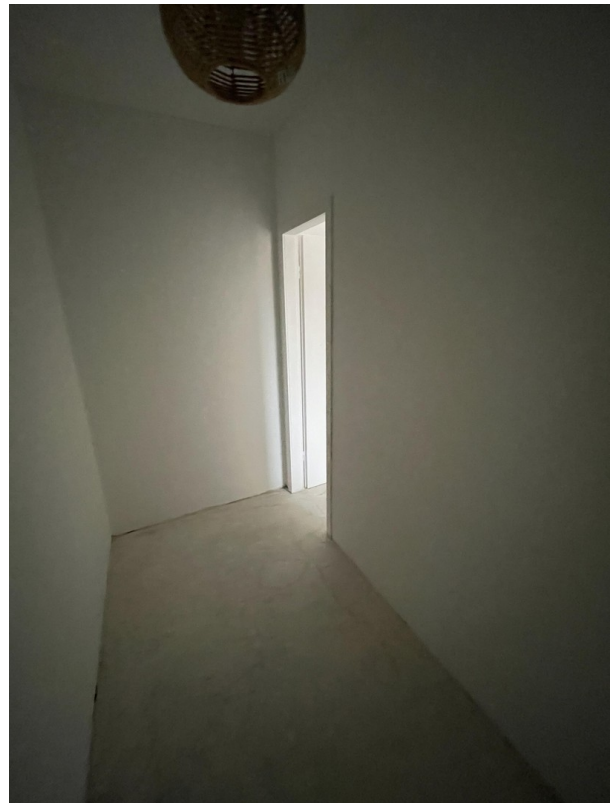
# Exposé - Galerie



Bad



Küche



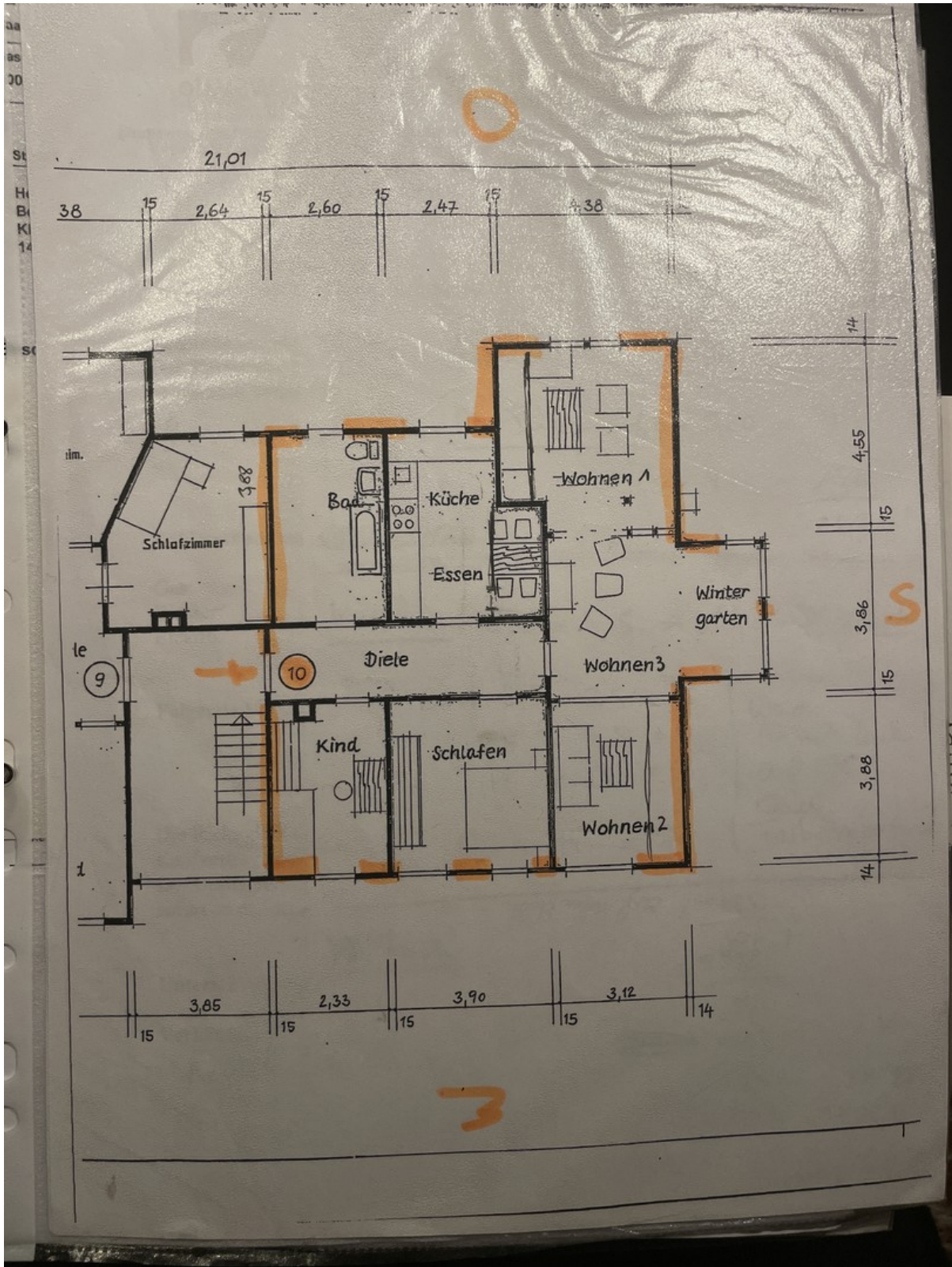
Kammer

# Exposé - Galerie



Haus Westseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss