ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Walkenried

Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Objekt-Nr. OM-281518

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Marc Hirschfeld
Mobil: 0160 8057265

37445 Walkenried
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	9.867,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	222,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in einem guten bis sehr gutem Zustand. Theoretisch wäre es auch möglich, jede Etage wie eine separate Wohnung zu nutzen. Dies könnte für größere Familien sehr interessant sein. Folgende Zimmer befinden sich auf den jeweiligen Ebenen: Erdgeschoss -2 WZ (EZ); SZ; KÜ; Bad; Gäste WC, Dachgeschoss -WZ; SZ; KÜ; Bad,

Untergeschoss mit eigenem Zugang - WZ;SZ;KÜ; Bad; WC.

Wartungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt.

2016 wurde im EG eine Fußbodenheizung eingebaut und die großen Fensterflächen zur Terrasse erneuert. 2017 wurde die Eingangstür getauscht und die Pflasterflächen im Haupteingangsbereich erneuert. Kleinere Erhaltungsmaßnahmen fallen bei einer Immobilie dieser Art immer an. Mit größerem Aufwand ist jedoch nicht zu rechnen.

Vergessen Sie Neubau, angesichts der hohen Baukosten und Baunebenkosten!

Sichern Sie sich eine attraktive Bestandsimmobilie zur sofortigen Nutzung mit gewachsenem Baum-und Pflanzenbestand und mit besten Möglichkeiten der Außenanlagennutzung für Familien oder Natur-und Tierliebhaber. Sowohl individuelle Modernisierungen, als auch Bauerweiterungen auf dem Grundstück sind möglich.

Ausstattung

Die Ausstattung läuft unter der Rubrik normaler bis gehobener Standard. Das Erdgeschoss mit der Fußbodenheizung (betrieben über Solarthermiemodul) ist kpl. mit hochwertigen Fliesen belegt. Dort befinden sich 3 Zimmer, Küche, Bad und Gäste WC. Ein Kaminofen ist vorhanden. Dieser ist mit Wassertaschentechnik ausgestattet, so dass ein Großteil der aus der Holzverbrennung entstandenen Wärme in den Heizkreislauf eingespeist wird. Dies senkt die Ölverbrauchskosten erheblich bei Inbetriebnahme.

Im OG ist Laminat verlegt, beheizt wird über Plattenheizkörper. Diese Etage besitzt 2 Räume + Küche und Bad.

Im Untergeschoss ist ebenfalls eine Wohnfläche von 47 qm vorhanden (2 Zimmer, Küche, Bad, WC), die ebenfalls mit Laminatfußboden und Plattenheizkörpern ausgestattet ist. Diese WE hat einen separaten Zugang im UG und kann als Einliegerwohnung oder auch als Ferienwohnung zur Generierung zusätzlicher Einnahmen genutzt werden. Alles befindet sich in einem guten und sofort nutzbaren Zustand.

Im Untergeschoss befindet sich außerdem ein großer Hauswirtschaftsraum, in dem auch eine Sauna verbaut ist, sowie ein Lagerraum und der Heizungskeller mit einem modernen Ölheizkessel von Buderus.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Streuobstwiese mit verschiedenen alten Obstbaumsorten (Äpfel, Birnen, Quitten, Kirschen, Pflaumen), Ideal für Selbstversorger. Weiterhin gibt es einen ca. 350 qm großen Teich mit kleinem Fischbestand und direktem Zulauf eines Baches aus den Klosterteichen. Das ganze Objekt bietet durch den Pflanzen- und Baumbestand einen sehr hohen Erholungswert für Menschen, die nach dem Job gerne durchatmen möchten, sowie schier unbegrenzte Möglichkeiten der Betätigung für Familien mit Kindern.

Derzeit nutzen Pferdehalter aus dem Ort die großzügigen Wiesen- und Streuobstflächen zur Weidehaltung ihrer 2 Pferde.

Ein ca. 16 qm großes, stabiles, selbstlüftendes Gewächshaus bietet weitere Möglichkeiten für die eigene Ernte oder Anzucht von Pflanzen aller Art.

Neben den 3 Garagen befinden sich weitere Stellflächen auf dem Gelände. Ein geräumiges Holzlager im Carport-Style zur trockenen Lagerung des Kaminholzes (großer Eigenbestand an Bäumen - Walkenried verfügt über keine Baumordnung) ist ebenfalls vorhanden.

Über einen auf der unteren Wiese gebohrten Brunnen wird eine unterirdische Zisterne mit Grundwasser gespeist, das bei Bedarf auch das vor der Garage stehende Teichrosenbecken versorgt. Dieses ergänzt auch die Möglichkeiten der Bewässerung der Pflanzen und die Versorgung von eventuellen Haus-und Nutztieren.

Ein heizbarer Hobbyraum für Fitness o.a. befindet sich ebenerdig auf der Hofseite des Hauses.

Das Objekt ist in vielerlei Hinsicht flexibel nutzbar und gestaltbar. Ob Einliegerwohnung-, Gästewohnung oder Ferienwohnung im Untergeschoss. Ob zusätzliche Gästewohnung oder viel Platz für Kids mit separatem Küchenteil und Balkon im Obergeschoss.

Ob Erholung auf der großen Terrasse im Erdgeschoss mit Blick auf die großzügige Wiese und bei starker Sonneneinstrahlung (oder leichtem Regen) unter der einfahrbaren Markise.

Ob Eigenversorgung mit Obst und Beeren, Hunde-und oder Katzenhaltung, Weidemöglichkeiten für 2-3 Pferde oder mehrere Alpakas/Ziegen/Schafe in Hobbyhaltung. Selbst eine separate Verpachtung der Streuobstwiese ist denkbar.

Oder der Grillplatz lädt zum Verweilen ein.

Und wenn sich Ihr beruflicher Arbeitsplatz z.B. in Göttingen, Erfurt, Nordhausen oder Halle/ Saale befindet ist Homeoffice an z.B. 2-3 Tagen der Woche eine gute Alternative Zeit und Kosten der Mobilität einzusparen und das in einem erholsamen Umfeld.

Als eine nicht zu unterschätzende Besonderheit hat sich die weitestgehend wettergeschützte Lage des Grundstückes erwiesen. Die Sturmanfälligkeit ist dadurch reduziert.

Nebenkosten:

Der Verkauf des großzügigen Wohn- und Nutzgrundstückes erfolgt durch den Eigentümer direkt und provisionsfrei, d.h. ohne Berechnung einer Maklercourtage. Lediglich die beim Immobilienkauf üblichen Nebenkosten wie Notar-und Grundbuchkosten (1,5 % = 7.275 €), sowie Grunderwerbssteuer (5 % Niedersachsen = 24.250 €) sind zu berücksichtigen.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentrumsnahen Wohnlage des Ortes Walkenried.

Der Klosterort Walkenried wird erstmals im Mittelalter, im Jahre 1085 erwähnt.

Der Ort liegt eingebettet in die sonnige Landschaft des Südharzes auf einer Höhe von 280 bis 350 m. Die Landschaft ist geprägt durch hügelige Erhebungen und steil aufragende Höhen. Offene Landschaft wechselt sich mit Auenwäldern und Gipsgestein-Formationen ab.

Walkenried ist ein beliebter Urlaubsort im Südharz für Wanderer, Mountainbiker, Naturliebhaber und Familien. Es gibt ausgeschilderte Wanderwege und Radwege zu erkunden sowie viele spannende Sehenswürdigkeiten, welche über den Bergbau, die Glashüttenproduktion und das Leben der Menschen im Harz berichten. In nur 23 Fahrminuten erreichen Sie den Wintersport- und Wanderort Braunlage mit Blick auf die höchste nördliche Erhebung Deutschlands, den Brocken in einer Höhe von 1142 m. Beliebt sind Wanderungen zum Brocken von Torfhaus und Schierke aus oder idyllische Fahrten mit der Harzer Schmalspurbahn zwischen Nordhausen-Brocken-Wernigerode.

Walkenried ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit der Bahn erreichen Sie Göttingen innerhalb von 60 min, Nordhausen in 20 min, die Autobahn A38 verläuft lediglich 15 min entfernt, die A7 ca. 60 min über Schnellstraßen oder über die A38.

In unmittelbarer Nachbarschaft von Walkenried befinden sich die wunderschönen und bei Feriengästen so beliebten Kurorte Bad Sachsa und Bad Lauterberg.

Das Zisterzienserkloster Walkenried ist über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt, es finden dort kulturelle Veranstaltungen nationalen und internationalen Charakters über das

Jahr verteilt statt. Beliebt sind z.B. Chorauftritte, Darbietungen bekannter Tenöre sowie Einzeldarbietungen regionaler und nationaler Künstler im Kreuzganggewölbe/Innenhof oder der auf dem Gelände des Klosters stattfindende Klostermarkt.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Zufahrt mit elektr. Tor

Exposé - Galerie

Winterimpression 2023

Südseite mit Terrasse/Balkon

Exposé - Galerie

UG Einlieger/Ferienwohnung

Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

Kaminofen WZ EG

Esszimmer EG zur Terrasse

Exposé - Galerie

Schlafzimmer EG

Einbauküche EG

Exposé - Galerie

Bad EG neben SZ

Gäste WC EG

Exposé - Galerie

WZ/KDZ OG mit Balkon

Küche OG

Heizungsanlage Buderus UG

Exposé - Galerie

Sauna UG

Lagerraum UG

Blick von Terrasse

Exposé - Galerie

Garagen und Teichrosenbecken

Holzlager hinter Garagen

Exposé - Galerie

Streuobstwiese

Teich

Exposé - Galerie

Grillplatz am Teich

Gewächshaus

Solarthermie f. Fußbhzg.

Exposé - Galerie

Zufahrt untere Wiese

Westfassade separater Raum

Exposé - Galerie

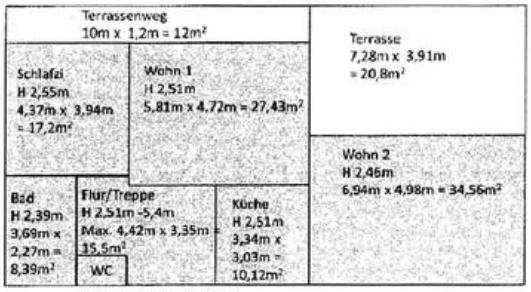
Wiese entlang Teich

Weg hinter Teich

GRUNDRISSE

Erdgeschoss

EG Wohnfläche Summe (ohne Außenterrassen): 113,3m²



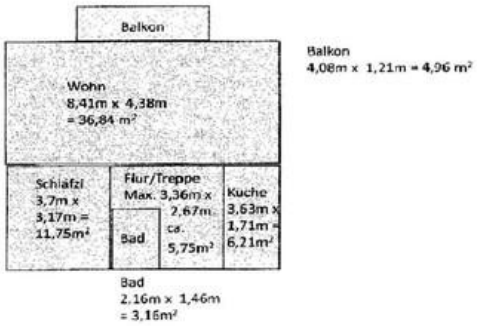
Inkl. GästeWC mit 1,69m²

Erdgeschoss

Obergeschoss

OG Deckenhöhe 2,54m mit Dachschrägen

Wohnfläche OG Summe (ohne Balkon): ca. 63,7m²



Obergeschoss

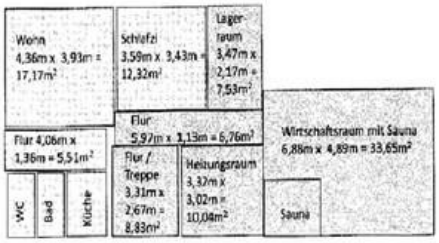
Untergeschoss

UG Wohnfläche Ferienwohnung Summe : 43,03m²

UG Wohnfläche Flure/Wirtschaftsbereich Summe : 66,81m²

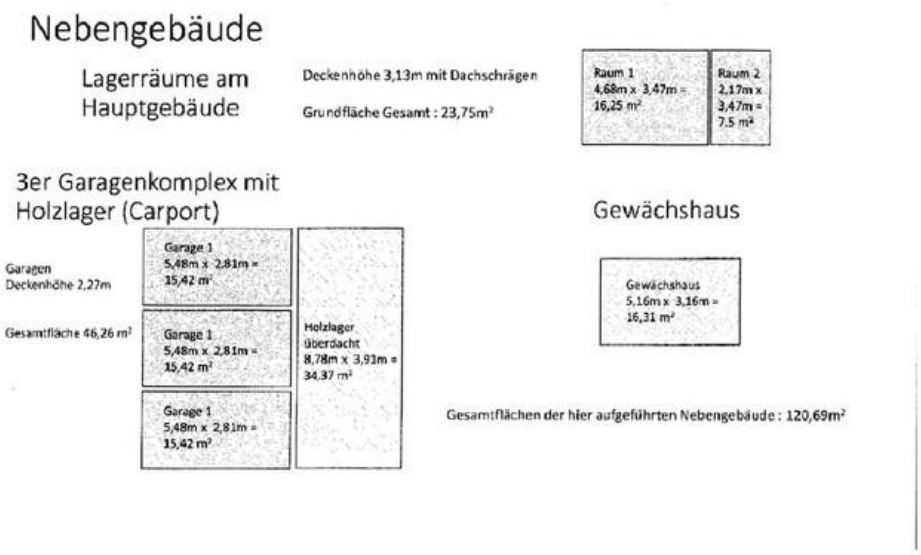
UG Fläche Gesamt Summe : 109,84m²

Deckenhöhe Waschkeller, Flur, Lagerraum 2,25m
Deckenhöhe Heizungsraum 2,31m
Deckenhöhe FeWo 2,28m

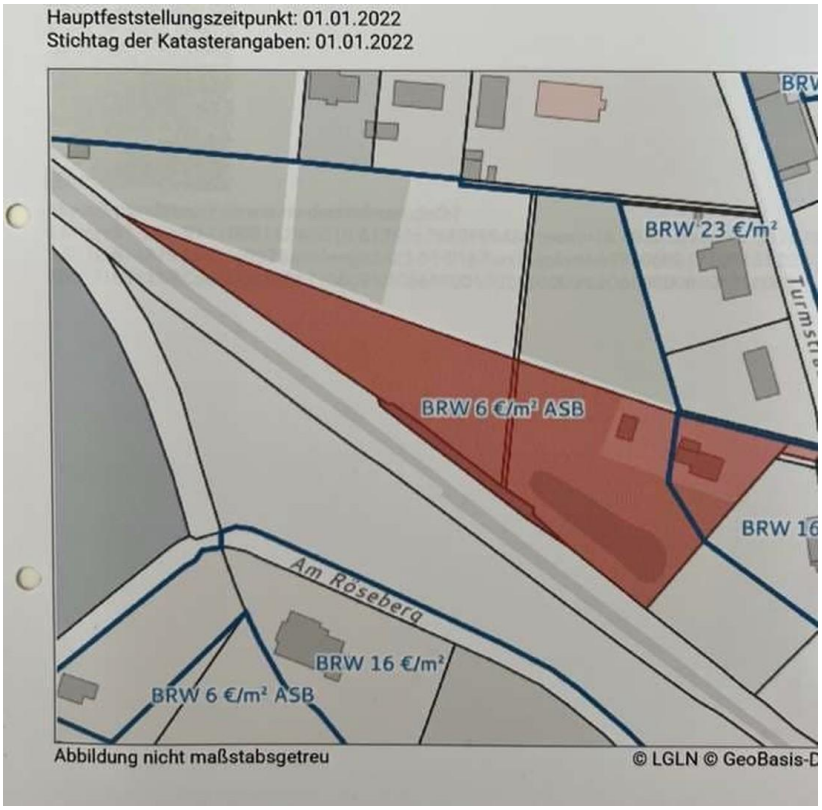


FeWo
Küche 2,15m x 1,57m = 3,39m²
Bad 2,15m x 1,08 m = 2,32m²
WC 2,15m x 1,08m = 2,32m²

Untergeschoss



Nebengebäude


Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022
BRW 23 €/m²
BRW 6 €/m² ASB
Am Röseberg
BRW 16 €/m²
BRW 6 €/m² ASB
Abbildung nicht maßstabsgetreu
© LGLN © GeoBasis-D

Lageplan