

# Exposé

## Villa in Bad Sachsa

### Sanierte bezugsfertige Villa mit Weitblick für Eigennutzung und/oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-282529

**Villa**

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Scheid

37441 Bad Sachsa  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.221,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	7
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige sanierte bezugsfertige Villa mit weiten Blicken in das sonnige Harzvorland stammt aus der Zeit der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert.

Auf drei stilvollen Ebenen mit dem Glaswintergarten, Balkonen und der Veranda bietet sie vielfältige Möglichkeiten zum Leben, Arbeiten und Urlaub machen.

Auf jeder Etage befinden sich großzügige Wohnmöglichkeiten mit Küche und Bädern.

Souterrain: ein Zimmer, Küche und Duschbad

Erdgeschoß: vier Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, drei Bäder

Obergeschoß: drei Zimmer, Wohnküche, Wintergarten, Balkon und zwei Bäder

Dachgeschoß: zwei Zimmer, Wohnzimmer, Wohnküche und Duschbad

Auf halber Treppe stehen Ihnen zwei Räume mit Blick auf den Pferdeteich zur Verfügung.

Im Souterrain gibt es eine Wohn-Schlafmöglichkeit mit Duschbad, Küche und direkten Ausgang zum Garten. Auch als Wellnessbereich zu nutzen.

Zusätzlich bietet der Keller vier Räume.

Alle Baumaßnahmen wurden unter Aufsicht eines Architekten gesundheitlich-allergierarm, schadstoffarm und mit baubiologischen Maßnahmen ausgeführt.

Alle Fußböden sind mit geölten und gebürsteten Eichenparkettdielen, die Wänden sind mit Lehmputz und Kalkspachteltechnik versehen.

2023 wurde das Dach neu gedämmt und eingedeckt, sowie das Fachwerk mit Leinölfarben gestrichen.

2020 wurden alle Holzbalkone fachgerecht erneuert.

2017/2018 wurde die gesamten Hausinstallationen modernisiert, d.h. die Elektroanlage wurde ab Hausanschluß neu installiert, die Abwasserleitungen bis zu den Grundleitungen erneuert, die Hauswasserinstallation ab Strasse komplett erneuert und

die Heizungsinstallation überarbeitet.

Das Haus ist bezugsfertig.

Derzeit werden die Wohneinheiten im Erd- und im Obergeschoss als Ferienwohnungen vermietet und der jährliche Brutto-Mietertrag liegt bei ca. 60.000,-€/Jahr bei ca. 100 Tagen Auslastung.

Der Kaufpreis beinhaltet nicht das Inventar.

## Ausstattung

Alle Baumaßnahmen wurden unter gesundheitlich-allergierarmen, schadstoffarmen und baubiologischen Maßnahmen ausgeführt. Alle Fußböden sind mit geölten Eichenparkettdielen gebürstet, die Wänden sind mit Lehm- und Kalkputz versehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Villa steht in einer der besten Lagen von Bad Sachsa. Von ihr aus hat man einen traumhaften Blick in die nahen Wälder, über die kleine Kurstadt und weit ins Land zu den Wäldern und Bergen des Südharzes.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



Eingangsseitig

# Exposé - Galerie



Villa



Eingang



Eingangsveranda

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Wohnzimmer Erdgeschoß



Wohnzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Duschbad im EG



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



Zimmer im EG



Zimmer im EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer im EG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich im OG



Eingangsbereich im OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im OG

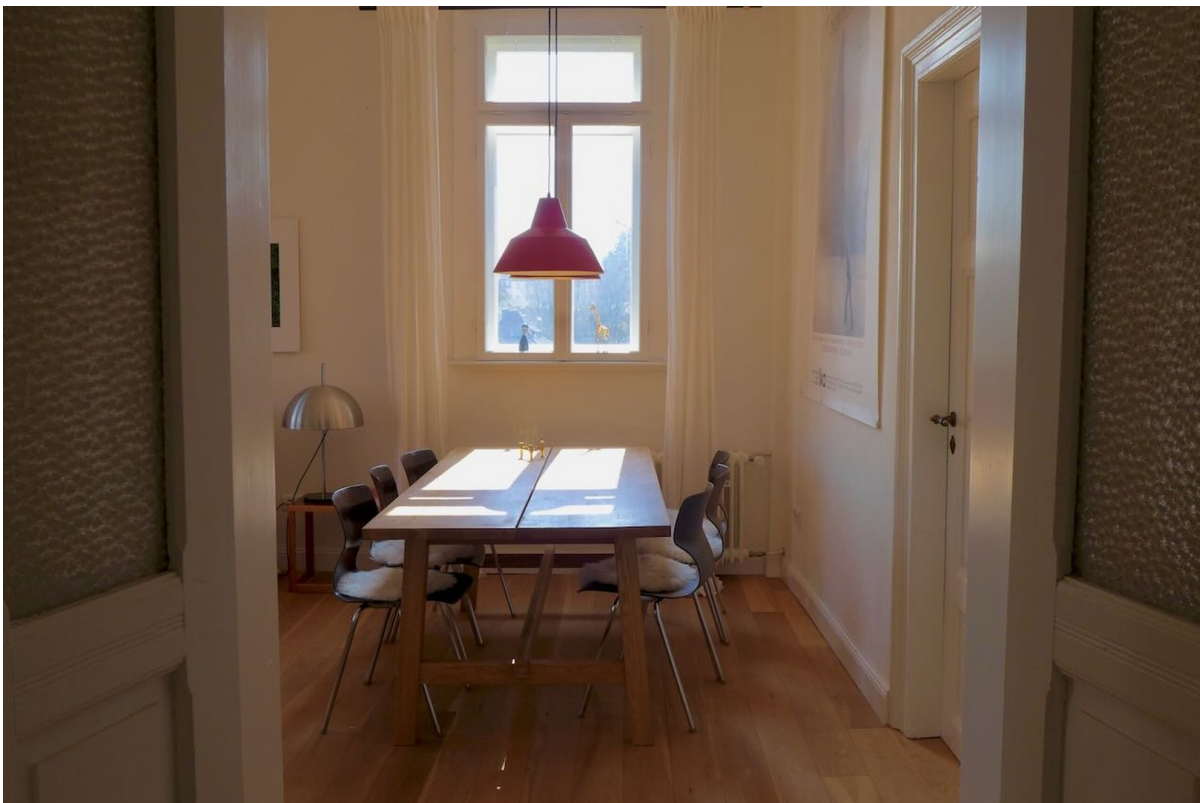


Wohnzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im OG



Esstisch im Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Esstisch im Obergeschoß



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Schlafzimmer mit Duschbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Duschbad



Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer im OG



Balkonzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Detail im OG



Balkonzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkonzimmer



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wintergarten OG



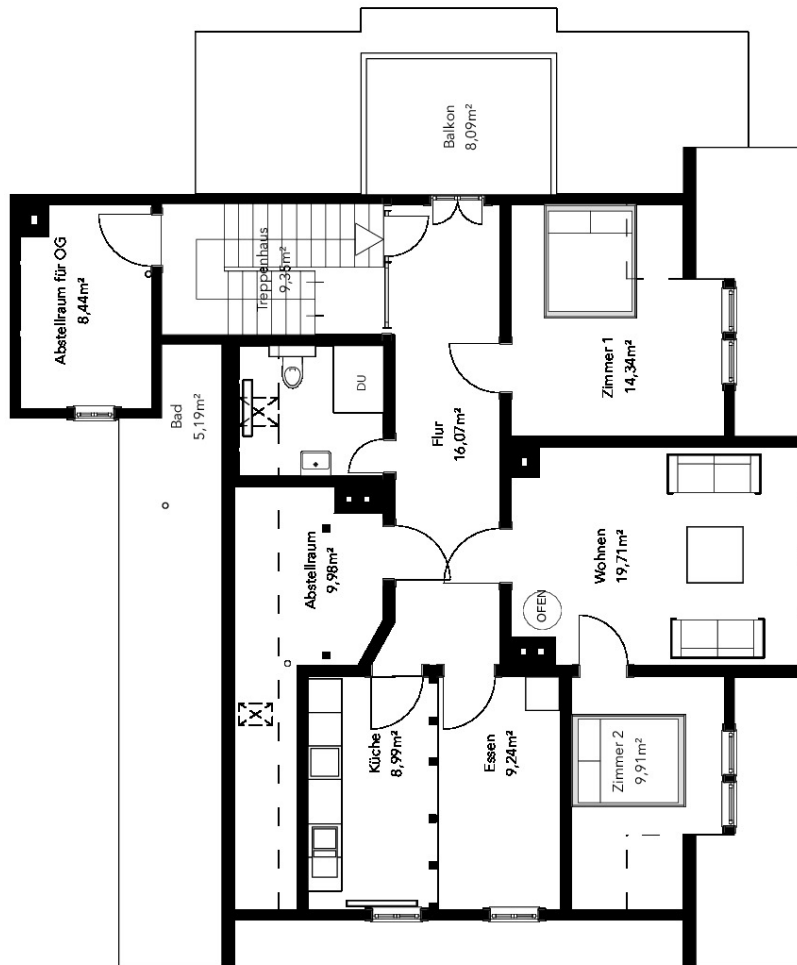
Garten

# Exposé - Galerie



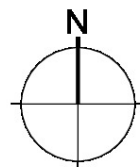
Garten

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS VILLA DES ARTISTES

(Alle Flächenangaben ohne Gewähr)

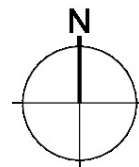


# Exposé - Grundrisse

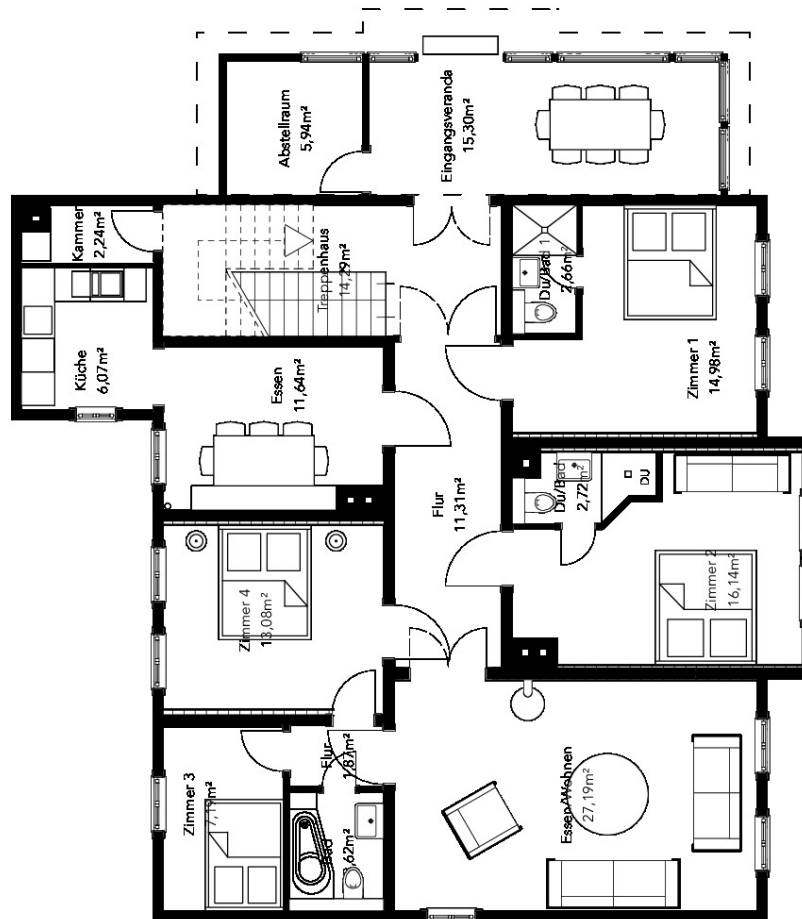


## OBERGESCHOSS VILLA DES ARTISTES

(Alle Flächenangaben ohne Gewähr)

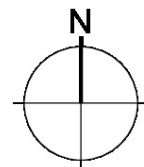


# Exposé - Grundrisse

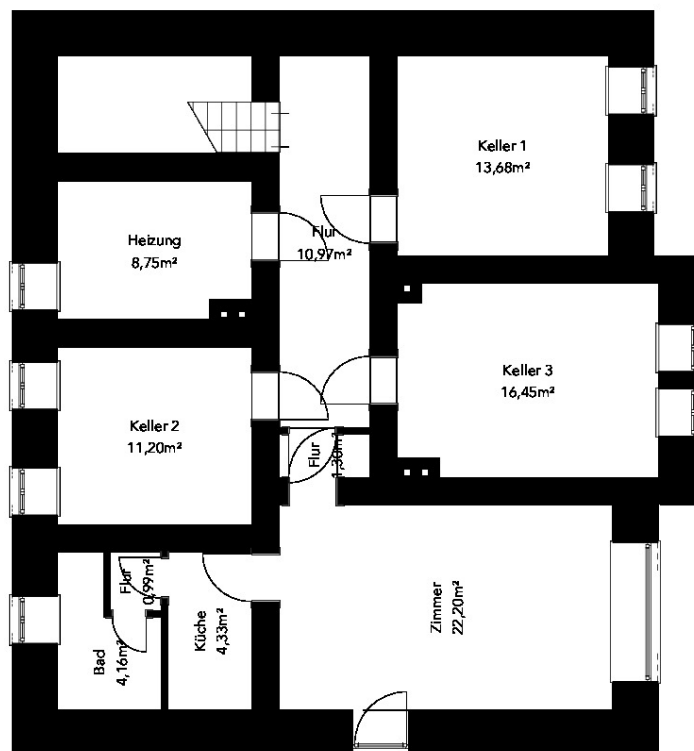


## ERDGESCHOSS VILLA DES ARTISTES

(Alle Flächenangaben ohne Gewähr)

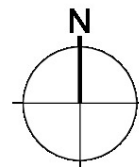


# Exposé - Grundrisse



## SOUTERRAIN VILLA DES ARTISTES

(Alle Flächenangaben ohne Gewähr)



# Exposé - Anhänge

## 1. Flächenberechnung

## Wohn-/Nutzflächenberechnung

Nach Wohnflächenverordnung - WoFIV

(Werte aus der Flächenberechnung des CAAD Programms übernommen)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und am Objekt zu prüfen

Bauort: Villa des Artistes, Bad Sachsa

Grundstücksfläche: 1221 qm

Raumbezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche	Wohnfläche nach WoFIV	Nutzfläche	Beheizte Fläche	Mietfläche
<b>Kellergeschoss</b>					
Flur	10,97		10,97		
Heizung	8,75		8,75		
Keller 1	13,68		13,68		
Keller 2	11,20		11,20		
Keller 3	16,45		16,45	16,45	
Flur	1,30	1,30		1,30	
Zimmer	22,20	22,20		22,20	
Küche	4,33	4,33		4,33	
Flur	0,99	0,99		0,99	
WC	4,16	4,16		4,16	
<b>Summe Kellergeschoss</b>	<b>94,03</b>	<b>32,98</b>	<b>61,05</b>	<b>49,43</b>	<b>32,98</b>
<b>Erdgeschoss</b>					
Abstellraum	5,94		5,94		
Eingangsveranda	15,30		15,30		
Treppenhaus	14,29		14,29		
Kammer	2,24		2,24		
<b>Wohnung EG</b>					
Flur	11,31	11,31		11,31	
Essen	11,64	11,64		11,64	
Küche	6,07	6,07		6,07	
Zimmer 1	14,98	14,98		14,98	
Du-Bad 1	2,66	2,66		2,66	
Zimmer 2	16,10	16,10		16,10	
Du-Bad 2	2,72	2,72		2,72	
Zimmer 3	7,19	7,19		7,19	
Zimmer 4	13,08	13,08		13,08	
Flur	1,87	1,87		1,87	
Bad	3,62	3,62		3,62	
Wohnen	27,19	27,19		27,19	
<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>156,20</b>	<b>118,43</b>	<b>37,77</b>	<b>118,43</b>	<b>118,43</b>
<b>Obergeschoss</b>					
Treppenhaus	9,35		9,35		
Abstellraum	8,45		8,45	8,45	
<b>Wohnung OG</b>					
Flur	16,04	16,04		16,04	
Veranda	7,93	3,97			
Küche	11,27	11,27		11,27	
Zimmer 1	17,24	17,24		17,24	
Zimmer 2	19,16	19,16		19,16	
Wohn-Esszimmer	26,44	26,44		26,44	
Zimmer 3	12,47	12,47		12,47	
Duschbad	2,95	2,95		2,95	
Bad	10,18	10,18		10,18	
Balkon	3,60	1,80			
<b>Summe Obergeschoss</b>	<b>145,08</b>	<b>121,52</b>	<b>17,80</b>	<b>124,20</b>	<b>121,52</b>
<b>Dachgeschoss</b>					
Treppenhaus	9,35		9,35		
Abstellraum	8,44		8,44	8,44	
<b>Wohnung DG</b>					
Flur	16,07	16,07		16,07	
Zimmer 1	14,34	14,34		14,34	
Wohnen	19,71	19,71		19,71	
Zimmer 2	9,91	9,91		9,91	
Essen	9,24	9,24		9,24	
Küche	8,99	8,99		8,99	
Abstellraum	9,98	9,98		9,98	
Bad	5,19	5,19		5,19	
Balkon	8,09	4,05			
<b>Summe Dachgeschoss</b>	<b>119,31</b>	<b>97,48</b>	<b>17,79</b>	<b>101,87</b>	<b>97,48</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>514,62</b>	<b>370,40</b>	<b>134,41</b>	<b>393,93</b>	<b>370,40</b>