

Exposé

Einfamilienhaus in Niedersachsen - Osterode am Harz

Großes Wohnhaus mit Potential der Umgestaltung - bis zu 3 Whg. - möglich.



Objekt-Nr. OM-387623

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Telefon: 05835 9671660

Mobil: 0175 2456390

Kapellenweg 26
37520 Niedersachsen - Osterode am Harz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.397,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	315,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	209,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes Wohnhaus / 2 Familie-Haus / Wohn- u. Geschäftshaus

Das Objekt wurde 1966 als EFH geplant, 1973 wurde das DG kompl ausgebaut, 1976 die Garage verlängert, 1994 wurde über den ehem. Balkon ein Wintergarten angebaut mit einer integr. Treppe die in den Garten führt.

Im Jahr 1989 wurden die Leitungen erneuert auf 3-adrig und 1995 wurde das Heizungssystem von Öl auf Gas umgestellt. Dabei wurden die Öltanks entfernt der Heizungskeller wurde dadurch zu einem großen Bastel und Hobbyraum. Die aktuelle Gas-Brennwertheizung mit Wasserspeicher ist von 2001 lt. Typenschild.

Das Haus sieht von vorne klein und gemütlich aus - steht jedoch an einer Hanglage so, dass es 3 volle Geschosse gibt, d.h. das Objekt hat eine Geschoßfläche von 524 m² und ist somit sehr groß - selbst die Kellerräume sind bis auf den Vorratsraum und die Sauna mit großen Fenstern und somit mit Tageslicht.

Das Haus hat ein zweischaliges Mauerwerk, überwiegend Satteldach - teilweise Walmdach, übl. Dachbetonsteine, Bauj.-typ. gedämmt. Holz-Fenster doppeltvergl. m. innenliegenden Sprossen. Im DG - Leichtbauwände umgestaltungsfreundlich. Holz-Zimmertüren, Betontreppen mit Natursteinstufen, Sanitäreinrichtungen Villory-u. Boch EG Bad mit Wirlpoolwanne, Dusche, WC und Waschtisch. Im DG, OG und ÜG mit Gäste-WC, Sauna und Solarium. Vaillant-Gasbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher, im Wohnzi. - offener Kamin, im Hauswirtschaftsraum eine Ofenhexe. Hörmann Garagentor uns Einfahrtstor (Doppel-Schwing-Flügel) beides elektrisch mit Sensor. Die Raumauflteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Raumauflteilung

OG - Schlafzimmer, großer Mehrzweckraum, Chef-Büro, Nähzimmer, WC und 1 Durchgangszimmer, Flur, zwei Dachkammern / Stauraum und zwei kleine Dachbodenflächen eher als Revisionsöffnung.

EG- sehr große Flurabschnitte die den geschäftl. Bereich mit dem Privatbereich trennen. Gäste-WC, Schlafzimmer, Zimmer Kind1 und Kind2, Badezimmer - mit Dusche, Wirlpool, Waschtisch und WC, Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, Küche, Abstellraum,

UG - 3 Flurbereiche die privat u. geschäftlich sich trennen lassen. 1 Bauernstube (Gastrraum für 30 - 50 Per.), Mehrzweckraum ehem Pausraum, Sauna, Solarium, Dusche und WC, Vorratsraum, Waschküche/Hauswirtschaftsraum mit Ofenhexe, Heizungskeller und Bastelraum in dem u.a. Tischtennis gespielt wurde. Die Flurbereiche wurden teilw. als Buffetraum genutzt. Zugang zum Garten mit Teich und gepflasterten Wegen.

Die Wege ermöglichen ein Rundgang durch den Garten ohne einen Weg doppelt zu gehen. Es befindet sich auch eine gepflasterte Fläche als Schachbrett.

Der Baumbestand ist teilweise von 1965 - davon sind unter anderem Obstbäume die leckere Früchte tragen.

Der Garten war als Bauerngarten angelegt - ein Bereich des Gartens ist für einen Selbsversorgerbereich angelegt - dort hat ua. auch ein größeres Gewächshaus platz.

Die Nachbarn sind freundlich und umgänglich - wenn Nachbarschaftshilfe erforderlich ist, kann man diese wenn gewünscht ist erfahren.

Die Immobilie wurde als Wohnhaus mit 3 Kindern und einem Immobilienbüro genutzt bis es zu klein war - dann ist das Ing.-Büro in die Nachbarschaft gezogen.

Im Vorgarten befindet sich ein sehr großer Findling, der seine besondere Geschichte mit sich bringt.

Ausstattung

Eintragungen im Grundbuch Abteilung II sind keine enthalten. Das Baulistenverzeichnis ist ohne Eintragungen oder Hinweise. Es wurde beim Landkreis Göttingen über die Stadt Osterode am Harz das Baulistenverzeichnis nicht eingesehen. Es liegen keine Wohn- und mietrechtlichen Bindungen vor. 1

Im Garten befindet sich ein Geräteschuppen mit Stromanschluss - für diesen ist keine Baugenehmigung aufgrund der Größe erforderlich. Im Garten selbst sind Anschlussstellen für Stromversorgung - gesondert einschaltbar.

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden der Bauakte entnommen, und durch die örtlichen Gegebenheiten ergänzt. Das Objekt ist das Elternhaus des Sachverständigen somit hinreichend aus der Kindheit und Jugend bekannt.

Die technische Ausstattung ist baujahrstypisch, wie Steckdosen und Lichtauslässen, sowie Alarmanlage. Im Untergeschoss befindet sich eine fest eingebaute Schweden-Sauna sowie ein Klafs-Infrarot-Solariumliege nebst Dusche und WC.

Mit dem Wintergartenanbau wurde der ehemalige Balkon mit einbezogen. Es führt eine Treppe mit Vollholzstufen und Glasreihung in den Garten. Die Tür zum Garten ist eine zweiflügelige Flügeltür über diese die Terrassen im Garten erreichbar sind. Sowohl der Balkon im Wintergarten als auch der untere Bereich des Wintergartens lädt zum Verweilen ein. Tische und Stühle für mehrere Personen haben dort Platz.

Der Wintergarten ist vom Wohnhaus über eine typische Balkontür vom Esszimmerbereich begehbar.

Das Untergeschoss ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe über eine Tür zugänglich.

Von dort aus ist es ein kurzer Weg zu den Räumlichkeiten wie zB. die Bauernstube welche bisher für Familienfeste und Firmenfeste genutzt wurde.

Der Haupteingang zum Haus ist über 3 Stufen und einem Podest vor der Eingangstür erreichbar.

Aufgrund dieser Gestaltung der Eingänge ist das Haus über drei Zugänge zugänglich.

Die Dachgaube hat einen Stauraum von 15 m².

Baumängel: kleine Spannungsrisse Risse die beim Dachausbau entstanden sind. Die Elektrischen Leitungen, sowie Wasser und Abwasser sind stets gewartet worden jedoch zu überprüfen und ggf. zu sanieren.

Beim Einbau des Wirlpools und der Erneuerung des Badezimmers wurden bereits einige Leitungen erneuert die jedoch trotzdem überprüft werden sollten.

Die Stromverteilung ist aufgrund des Ingenieurbüros wegen der EDV auf dem laufenden gehalten worden, jedoch ist der Betrieb bereits vor über 10 Jahren altersbedingt geschlossen worden.

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in der Stufe G ein, was einer schlechten Energieeffizienz entspricht. Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahrsklasse typisch. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Vergleichswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführter Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - bisheriges Alter 59 Jahre.

Mittlerer Modernisierungsgrad gem. Anl. 2 ImmoWertV - ergibt eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen sachverständig nach ImmoWertVerzeichnis bestimmt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilienwertermittlung wurde durch den Miterben und Miteigentümer Dipl. Ing. Dirk Scholze ermittelt. Mit mehrjähriger Berufserfahrung als Dipl.-Bauingenieur als freier Unternehmer und inzwischen als Bausachverständiger im Öffentlichen Dienst.

Bei der Ermittlung wurde aktuelle Fachsoftware verwendet sowie die rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung.

Weitere Bilder sind auf der Facebookseite - Kapellenweg 26 Osterode veröffentlicht.

facebook.com/ScholzeHausOHA

Beim Erwerb von Bestandsgebäuden gibt es eine Staatliche Förderung für Sanierungsmaßnahmen. Je nach Einkommen gestaffelt - bis zu 10.000 € pro Kind

Für den Einbau einer Wärmepumpe gibt über die Fa. Vaillant eine Förderung bis zu 70% - neue Technik an Bestandstechnik möglich ohne Heizkörperraustausch lt. Fa. Vaillant - Homepage.

Das Objekt ist bis zu 20% nach dem Energieförderungsgesetz über die KFW-Bank förderfähig.

Im Kaufpreis enthalten - Begleitung der energetischen Maßnahmen - wenn gewünscht, da mehrjährige Berufserfahrung als Vor-Ort-Energieberater vorliegt.

Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Dreilinden der Stadt Osterode am Harz am Kapellenweg, einer Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Osterode beträgt etwa 2 km.

Die Verkehrsanbindung zur nächsten Fernstraße sind ca. 3/4 km zur Bundesstraße B241 und B243, welche sich in Osterode kreuzen. Anschlussstelle Seesen auf die A7 befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 21 km Entfernung über eine Schnellstraße erreichbar. Die Bushaltestellen sind ebenfalls im Umkreis von 5 Min zu Fuß.

An örtlichen Einrichtungen sind in der Nähe Allgemeinmediziner, Fachärzte, Kindergarten, Schulen sowie weiterführende Schulen, Schwimmbad, Seniorenresidenz. Aufgrund der Nähe zum Zentrum ist alles gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe ist eine Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar bestehend aus gut sortiertem Supermarkt, Getränkemarkt und Apotheke.

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist kein Verkehrslärm festzustellen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	214,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

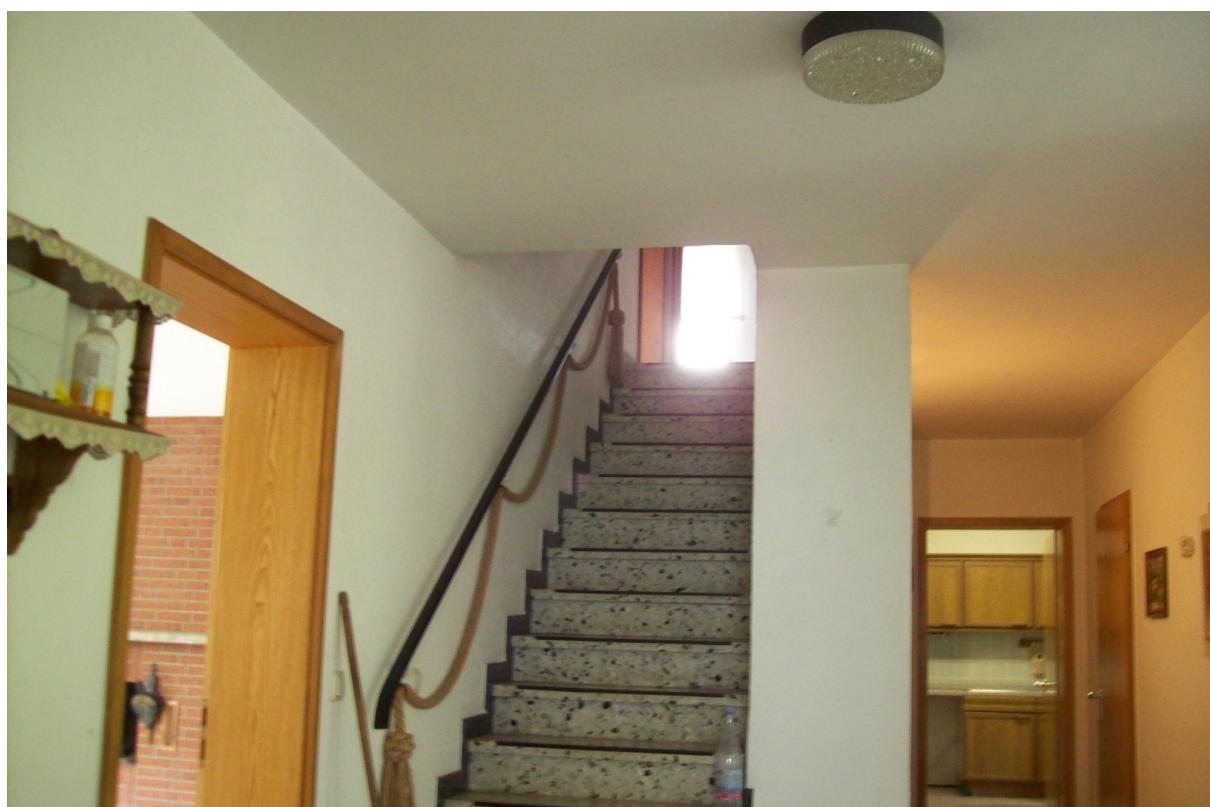


Gebäude Rückseite

Exposé - Galerie



Seitenansicht links vom Haus



Flur EG Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Flur EG Blick aus Kind2



Wohnzimmer - vorher m. Möbel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin - offen



Wohnzimmer - vorh. v. d. Kamin

Exposé - Galerie



Esszi. m. Dg zu Küche+Winterg



Wintergarten m. Treppe

Exposé - Galerie



Wintergarten



Waschgelegenheit im EB-Schrank

Exposé - Galerie



Kind2 Lichtdurchflutet



Einbauschrank Kind2

Exposé - Galerie



EB-Landhausküche (Miele)



Nähzimmer / Zugang WC im OG

Exposé - Galerie



Nähzimmer - Gaube zur Straße



Büro GF-Leitung



Büro GF-Leitung

Exposé - Galerie



Zeichenbüro im OG



Zeichenbüro im OG

Exposé - Galerie



Zeichenbüro im OG



Pausraum im UG - m EB-Schrank



Pausraum m. Schwingflügelfenst

Exposé - Galerie



Leinwand f. Filmvorf Pausraum



Bauernstube möbliert (UG)

Exposé - Galerie



Bauernstube möbliert (UG)



Waschküche /HWR - (UG)

Exposé - Galerie



Waschküche /HWR - UG



Ofenhexe im UG



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Vorratsraum - Durchgang



Schweden-Sauna

Exposé - Galerie



Klafs Infrarot-Solarium



WC im UG

Exposé - Galerie

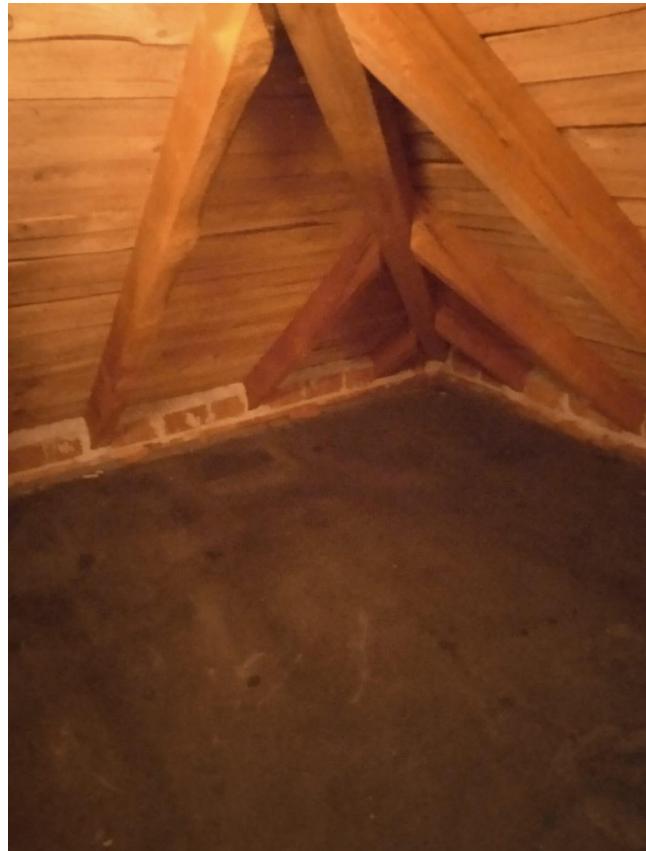


Dusche im UG neben d. Sauna



Dachboden -neben Gäste-Schl-Zi

Exposé - Galerie



Dachboden -neben GF-Büro



Luftbild von 1968

Exposé - Galerie

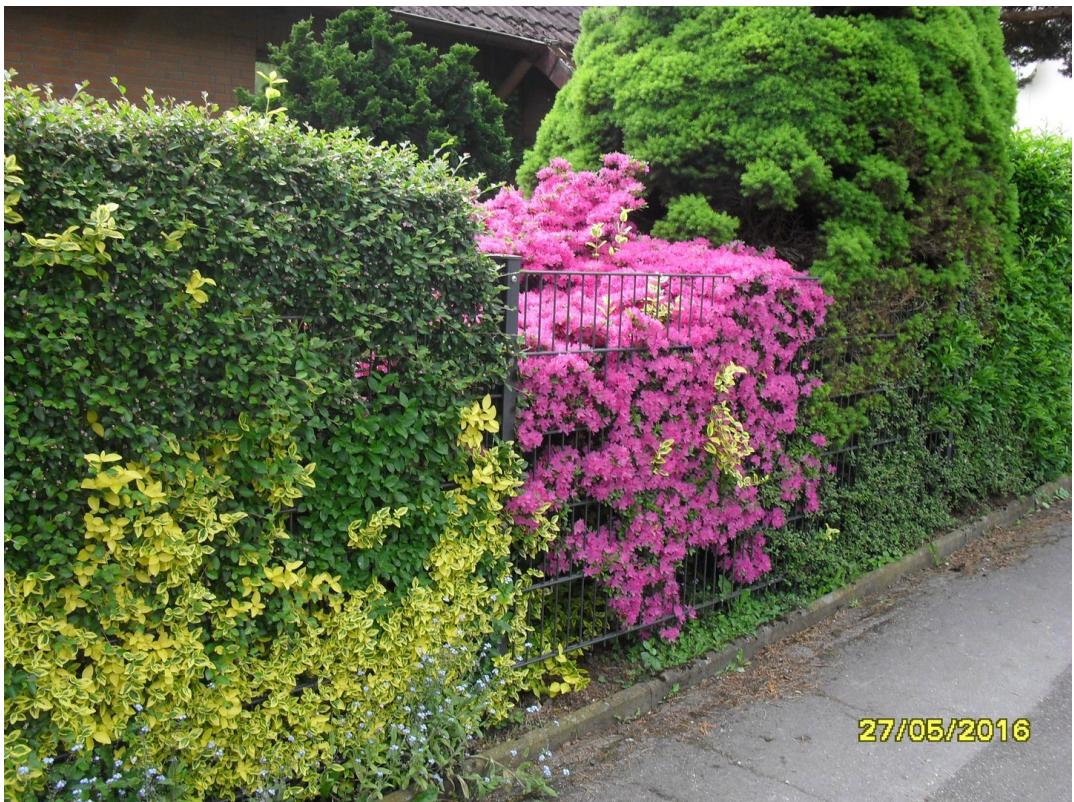


Bild vor dem Haus - Fußweg

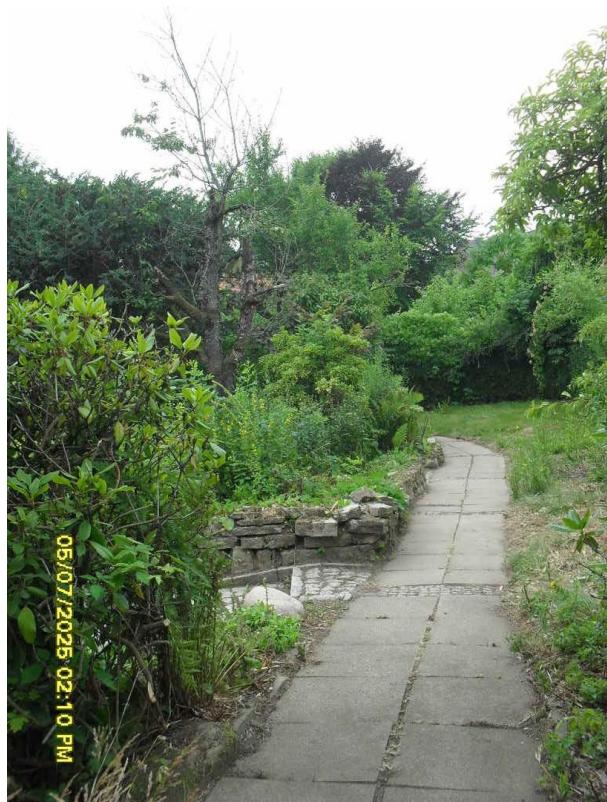


Impression aus d. Bauerngarten

Exposé - Galerie



Blick auf das Igelhaus/Schuppe



Weg zum unteren Garten



Blick auf den kleinen Teich

Exposé - Galerie



Badezimmer im EG mit Whirlpool



Badezimmer im EG mit Dusche

Exposé - Galerie



Heizungskeller - Raum teilbar



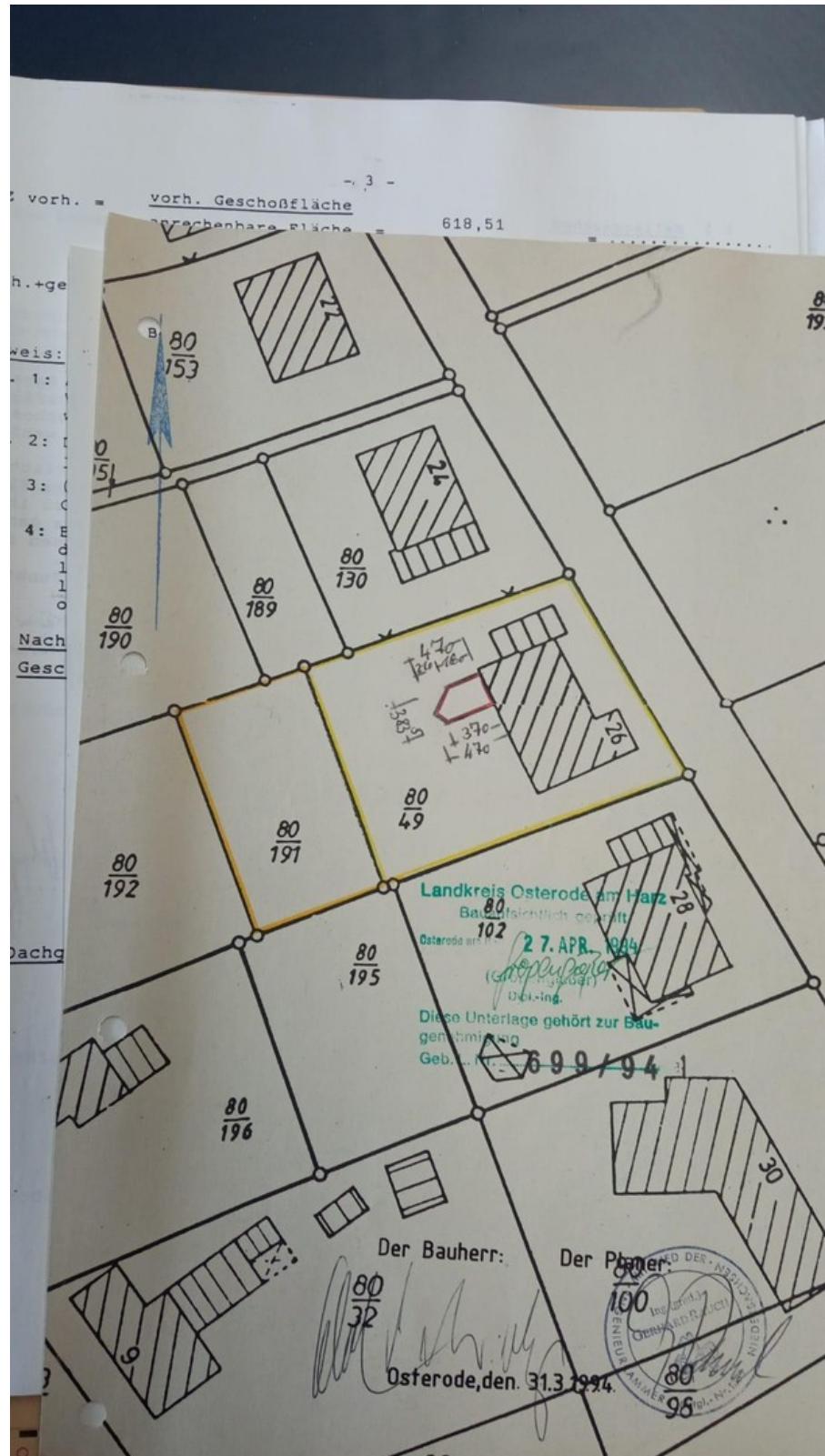
Heizungskeller - Raum teilbar

Exposé - Galerie



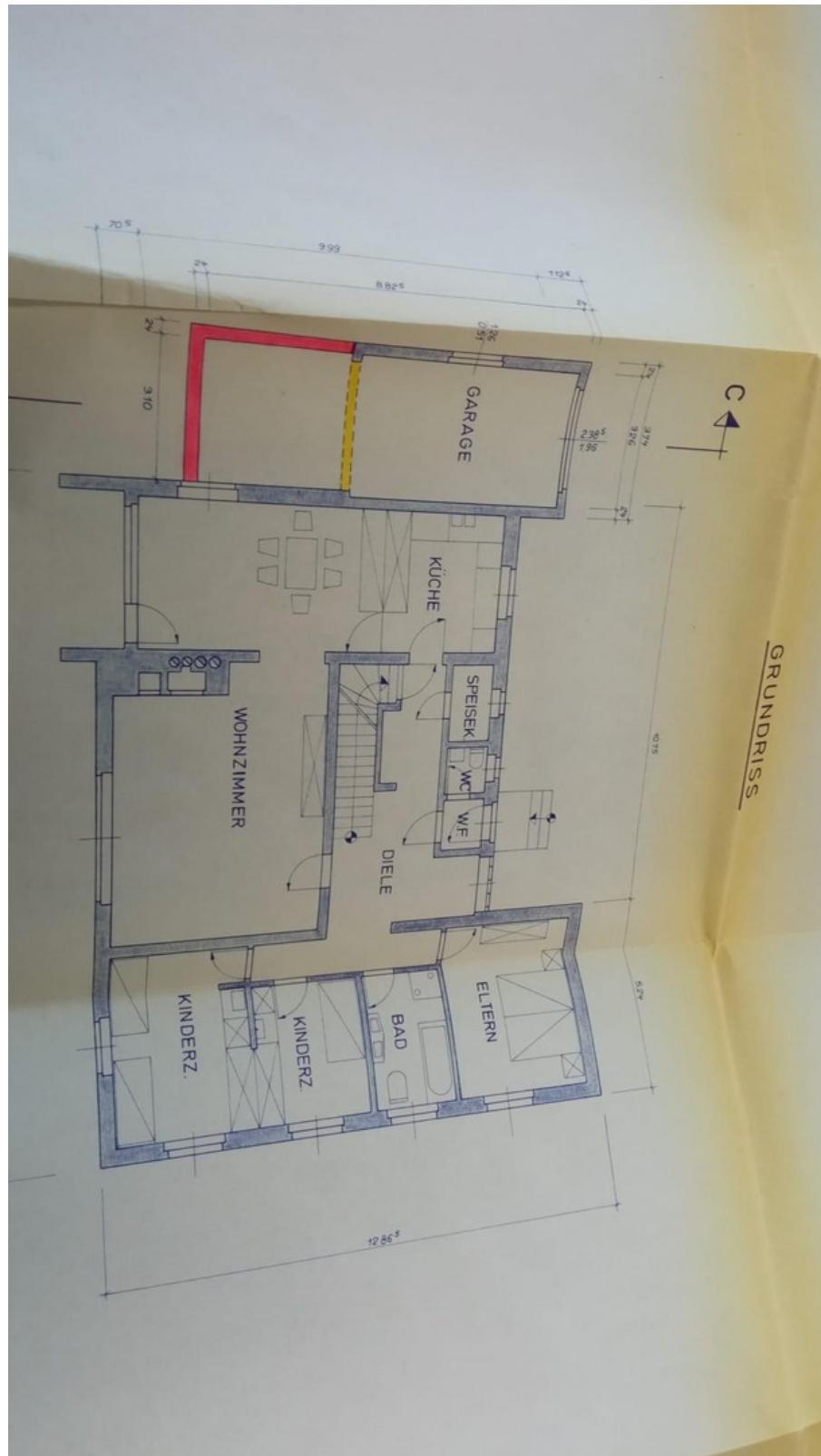
Weinkeller

Exposé - Grundrisse



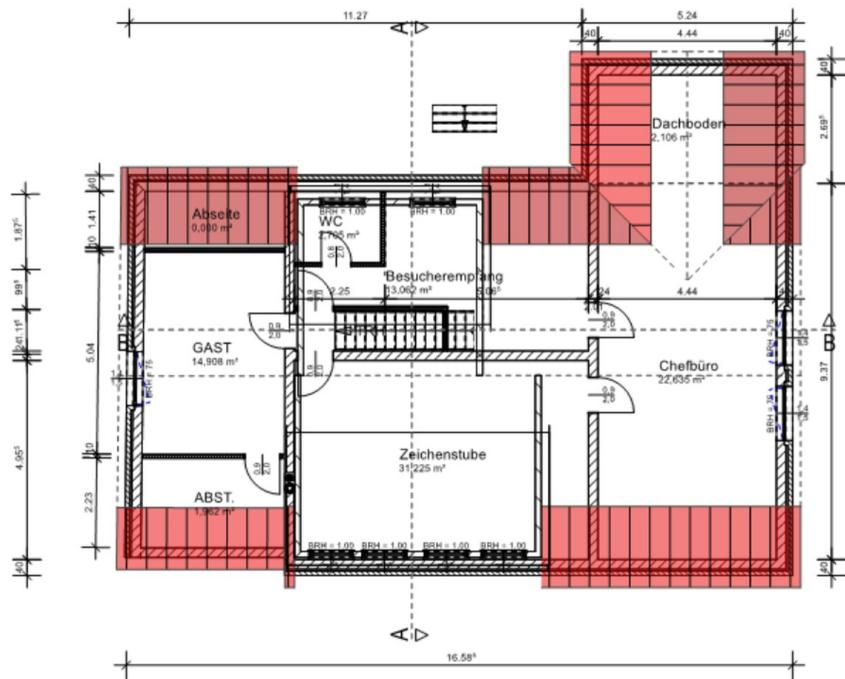
Grundstückserweiterung

Exposé - Grundrisse

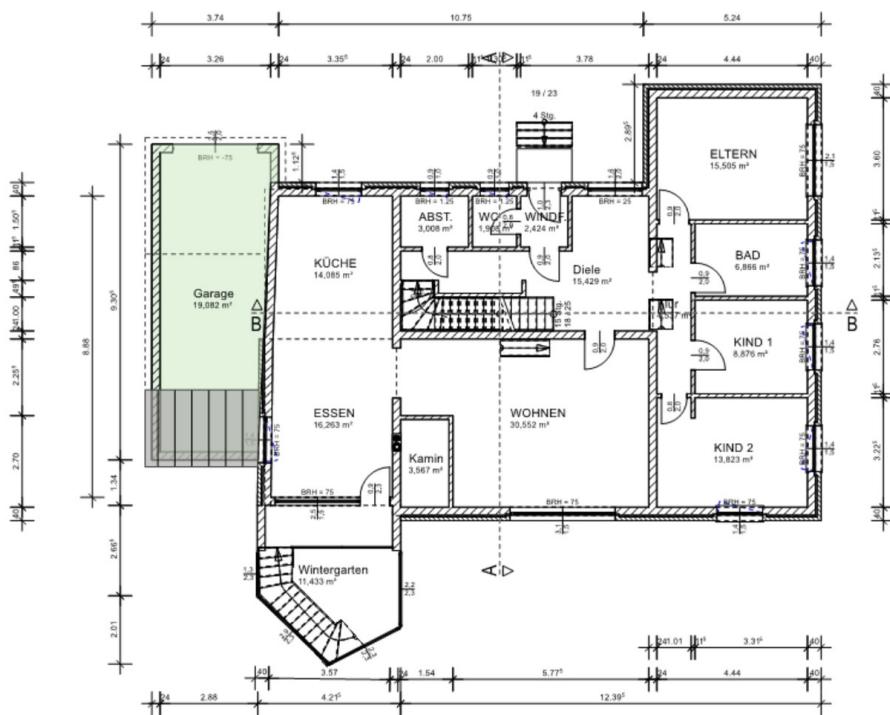


Verlängerung der Garage

Exposé - Grundrisse

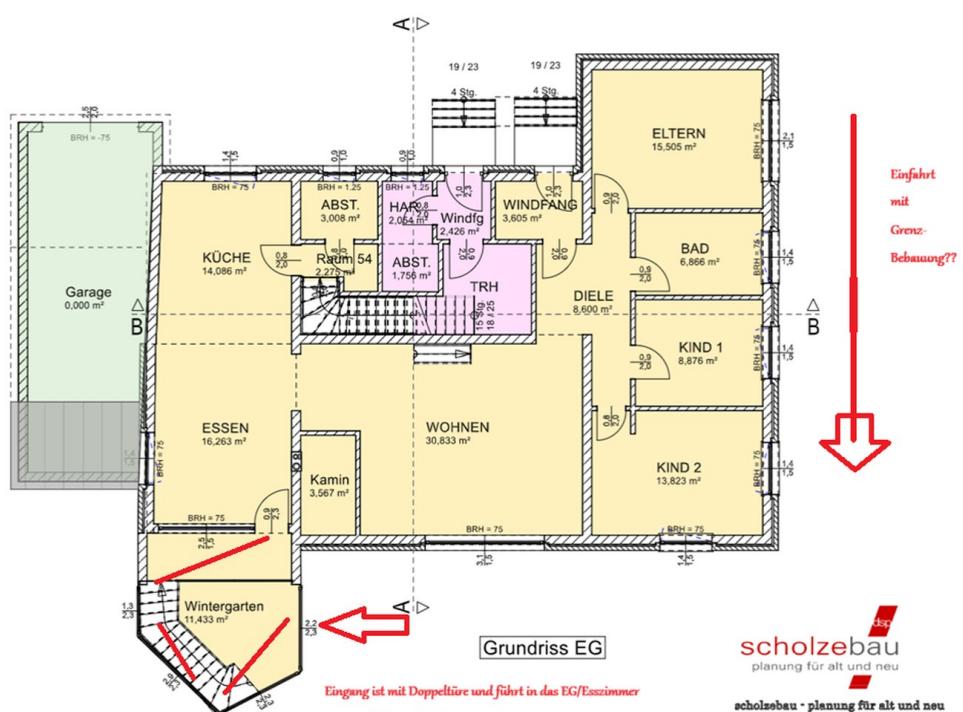
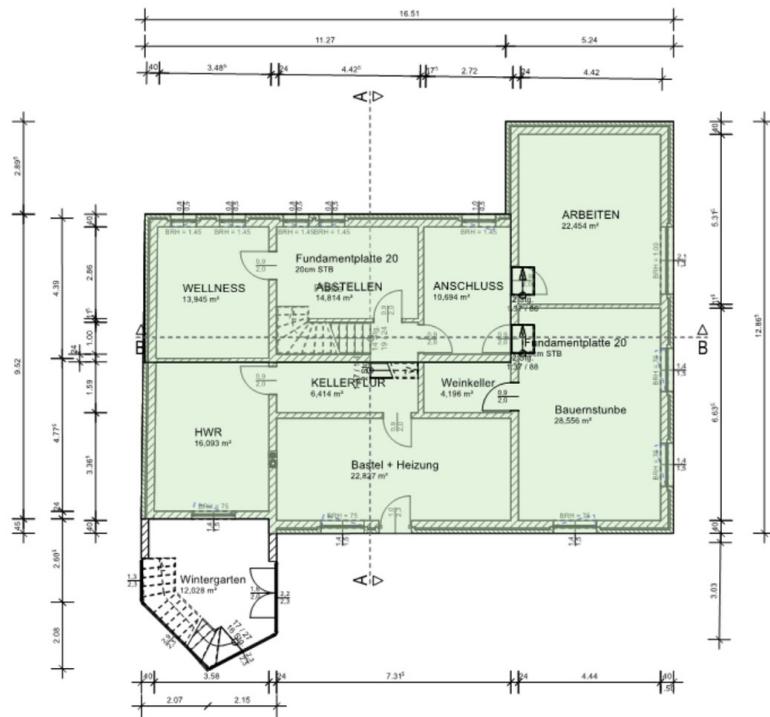


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Teilungsentwurf

Exposé - Anhänge

1. weitere Seiten im Exposé

