

Exposé

Einfamilienhaus in Harzgerode OT Straßberg

**Willkommen im neuen Zuhause: Gemütliches Wohnhaus
mit großer Scheune, Garten & Gästehaus**



Objekt-Nr. OM-417482

Einfamilienhaus

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Vanessa Strauchmann

Anger 54
06493 Harzgerode OT Straßberg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Grundstücksfläche	610,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Warum dieses Haus Ihr neuer Lieblingsort wird ♡

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Immobilien-Ensemble im idyllischen Straßberg (Harz) öffnet seine Türen für Menschen, die Platz zum Leben, Aufatmen und Wohlfühlen suchen. Ob Sie mit Ihrer Familie einziehen, Platz für liebe Gäste brauchen oder sich einfach den Traum von einer eigenen Werkstatt erfüllen möchten – hier werden Wünsche wahr.

Das gemütliche Haupthaus schenkt Ihnen rund 120 m² Wohnfläche zum Entfalten. Ein gutes und sicheres Gefühl inklusive: Die gepflegte Weishaupt Öl-Brennwertheizung sorgt für wohlige Wärme und wurde erst im Februar 2023 fachmännisch gewartet (alle Protokolle liegen natürlich für Sie bereit).

Raumaufteilung & Wohlfühlfaktoren

Dank der flexiblen Raumaufteilung und zwei vorhandenen Küchen können Sie sich hier ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten – sogar ein wunderbar harmonisches Zusammenleben von zwei Generationen ist hier problemlos möglich:

Das Erdgeschoss – Der Mittelpunkt des Alltags:

Ein helles, einladendes Wohnzimmer für gemeinsame Abende. Ein gemütliches Schlafzimmer, das Ruhe und Entspannung verspricht. Ein vollwertiges Badezimmer sowie eine separate Küche. Ein praktischer Windfang im Flur, der Schmutz und Kälte draußen hält.

Das Obergeschoss – Viel Platz für Ihre Ideen:

Ein großzügiges Hauptzimmer mit einer charmanten Nische – perfekt als ruhige Schreibtischecke oder Leseoase. Ein schönes, separates Zimmer, ideal als Essbereich oder als eigenes Reich für die Kinder. Ein weiteres, gemütliches Zimmer für Gäste oder Ihre Hobbys. Die zweite Küche auf dieser Etage macht die Unabhängigkeit perfekt. Die Nebengebäude – Platz für Hobbys und Herzensprojekte

Das Außengelände hält echte Schätze für Sie bereit:

Die massive Scheune: Ein riesiges Platzwunder mit enormem Stauraum für alles, was Ihnen wichtig ist. Die moderne Garage: Ausgestattet mit einem bequemen, elektrischen Sektionaltor. Die charmante „Zweit-Garage“: Ein echter Klassiker aus früheren Zeiten – ideal für Zweiräder, Gartengeräte oder die eigene kleine Heimwerker-Werkstatt. Das eigene kleine Ferienhaus (ca. 30 m²): Ein absolutes Highlight auf dem Grundstück! Ob als privates Reich für lieben Besuch, als ungestörtes Home-Office im Grünen oder einfach als persönlicher Rückzugsort – Sie werden diesen zusätzlichen Raum lieben.

Hinweis: Das Haus wird im aktuellen, ungeräumten Zustand übergeben – das gibt Ihnen die Freiheit, alles nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und wurde im fairen Kaufpreis bereits großzügig berücksichtigt.

Ausstattung

Ich möchte an dieser Stelle ausdrücklich erwähnen, dass die Bilder von der Innenansicht des Wohnhauses extra so gestaltet wurden, als wären keine Möbel darin. Damit man es sich besser vorstellen kann, wie es mal aussehen könnte.

Momentan sind die Räume noch teilmöbliert, auf Wunsch übernehmbar -> zum selben Kaufpreis!

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Leben, wo andere Urlaub machen:

Die Lage

Das Anwesen begrüßt Sie im charmanten Harzgeröder Ortsteil Straßberg – einem echten Geheimtipp für alle, die die Ruhe der Natur suchen und die reine, erfrischende Harz-Luft jeden Tag genießen möchten.

Hier wohnen Sie wunderbar entschleunigt und doch bestens angebunden. Direkt vor Ihrer Haustür lädt die malerische Landschaft zu entspannten Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen ein. Ein ganz besonderes Highlight in der Nähe ist die historische Harzer Schmalspurbahn, die nicht nur die Herzen von Bahn- und Naturliebhabern höherschlagen lässt. Ob als gemütlicher Rückzugsort vom Alltag oder als perfekter Ausgangspunkt für Entdeckungstouren im Grünen – dieser Ort schenkt Ihnen Lebensqualität pur.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer: ST-2023-004599993
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalente (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegröße ¹	Heizenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizesset im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erfasster Endenergieverbrauch (kWh/m²·a)
E11 (Heizenergie)
E12 (Warmwasser)
E13 (Gesamt)
E14 (Heizenergie)
E15 (Warmwasser)
E16 (Gesamt)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Stadt sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, das im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude. Die historischen Energieverbräuche dieses Gebäudes weichen insbesondere wegen des Witterungsverlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers
Registrierungsnummer: ST-2023-004599993
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Eingetragene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Rei- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in eigenen Worten	empfohlen in Zusammenhang mit größter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro angepasster Quadratmeter Endenergie
1	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um 20 cm, VLS E35	X	□		

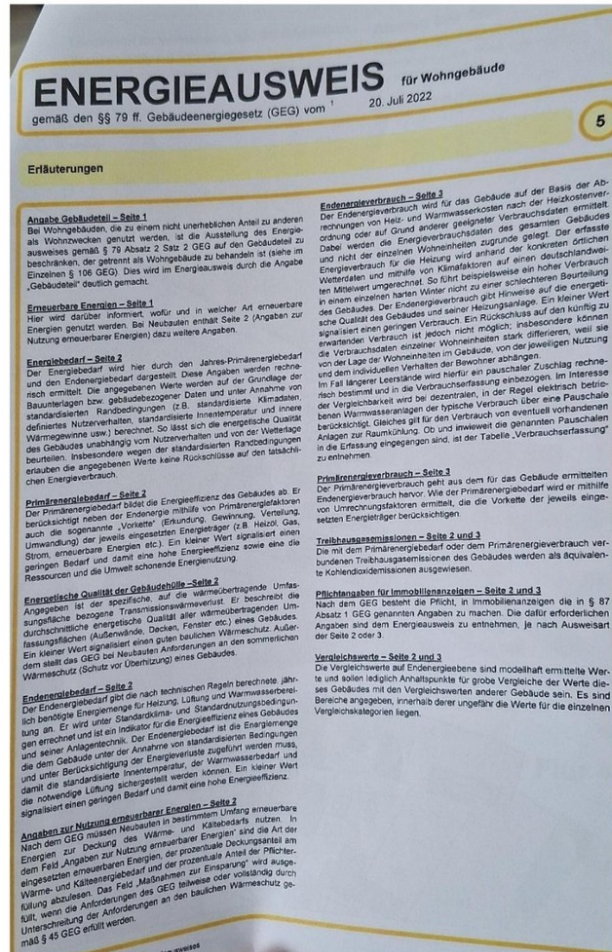
weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kein gefälltes Hinweis und kein Ersatz für eine Energieberatung.
 Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind möglich.

Bei Finanzierungsmöglichkeiten mit Zinszuschuss, z.B. durch die Bundesregierung, sind diese anzugeben.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss:

