

Exposé

Einfamilienhaus in Güntersberge

**Natur pur im Harz – Sanierungsobjekt mit
Ausbaupotenzial für Investoren oder Ferienvermietung**



Objekt-Nr. OM-424799

Einfamilienhaus

Verkauf: **54.900 €**

06493 Güntersberge
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	383,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	75,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Natur pur im Harz: Einfamilienhaus für Familien oder Wochenenddomizil

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1900 in ruhiger Lage von Güntersberge im Harz. Das Haus eignet sich sowohl für die Eigennutzung durch eine kleine Familie als auch als Wochenend- oder Ferienhaus für Naturliebhaber.

Die Wohnfläche beträgt ca. 75 m² und verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein weiterer Raum, der flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ergänzend stehen ca. 30 m² Nutzfläche (z. B. Nebenräume) zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst ca. 383 m² und bietet Platz für Erholung im Freien. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit Heizöl. Ein Stellplatz ist vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einem altersbedingten, einfachen Zustand und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Gerade für Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen, stellt dies eine interessante Gelegenheit dar.

Der Verkauf erfolgt von privat. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Zentralheizung (Heizöl) sowie zusätzlich über einen Kaminofen, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Die Ausstattung ist einfach gehalten. Das Objekt bietet jedoch ein sehr großes Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial für individuelle Ausbau-, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen. Ein Stellplatz ist vorhanden.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der angegebene Baujahrwert beruht auf vorliegenden Unterlagen und Einschätzungen und wird daher als ca.-Angabe verstanden, da in den Archiven keine eindeutigen Unterlagen zum exakten Baujahr mehr vorhanden sind.

Die Grundstücksfläche von ca. 383 m² entspricht den Angaben im Grundbuch. Weitere Unterlagen wie der Grundbuchauszug liegen vor. Eine aktuelle Flurkarte wurde beantragt und wird nachgereicht. Ein Energieausweis ist vorhanden und liegt zur Einsicht vor.

Die Angaben zur Wohnfläche sowie zu weiteren Flächen beruhen auf vorliegenden Informationen und stellen eine Schätzung dar, da keine vollständigen Unterlagen zur exakten Flächenberechnung vorliegen. Abweichungen sind möglich.

Der Verkauf erfolgt von privat. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr.

Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung gezeigt.

Lage

Güntersberge ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Harz und gehört zur Stadt Harzgerode. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wäldern, Wanderwegen und touristischen Angeboten und bietet eine hohe Lebensqualität für Ruhesuchende und Naturliebhaber.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Bergsee Güntersberge, Wander- und Radwege sowie weitere touristische Attraktionen des

Harzes. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Apotheken sind im nahen Harzgerode erreichbar.

Der Ort verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung an die Harzer Schmalspurbahn, wodurch eine gute Verbindung zu umliegenden Orten wie Quedlinburg, Hasselfelde und Nordhausen gegeben ist. Die Lage eignet sich sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für die Nutzung als Zweitwohnsitz oder Ferienhaus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	523,71 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

