

# Exposé

## Einfamilienhaus in Goslar

### Freistehendes Haus in seltener Waldrandlage mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-438061

### Einfamilienhaus

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven

38640 Goslar  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                         |             |                |
|-------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Baujahr           | 1953                    | Zustand     | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 1.200,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer  | 2              |
| Etagen            | 2                       | Garagen     | 1              |
| Zimmer            | 5,00                    | Carports    | 1              |
| Wohnfläche        | 120,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 3              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung     | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |             |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, massiv gebaute, Einfamilienhaus auf einem Eigentumsgrundstück in Goslar-Sudmerberg vereint naturnahes Wohnen am Waldrand mit gutem Wohnkomfort. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das in den letzten Jahren liebevoll gepflegt wurde und bezugsfertig ist.

Das Haus besticht durch seine gute Aufteilung auf zwei Ebenen: Das Erdgeschoss bildet das Zentrum des Familienlebens, während das ausgebaute Dachgeschoss privaten Rückzugsort und Gemütlichkeit bietet. Der Vollkeller sorgt für großzügigen Stauraum und Platz für Hobbys.

Ausstattungs Highlights – Modernisierung auf gutem Niveau:

Hier müssen Sie nicht mehr viel renovieren! Das Haus wurde mit Blick auf Qualität aufgewertet:

**Wohlfühl-Küche:** Eine neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Neff Geräten lässt keine Wünsche offen.

**Exklusives Bad:** Das neuwertige Tageslichtbad überzeugt durch modernes Design und hochwertige Armaturen und begehbare, ebenerdige Dusche.

**Effiziente Technik:** Eine erst einige Jahre alte Gaszentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

**Frisches Ambiente:** Im Haus wurden neuwertige Bodenbeläge verlegt.

**Platz für Fahrzeuge:** Neben einer Garage steht Ihnen ein hochwertiges Carport zur Verfügung.

**Grundstück & Außenanlagen:**

Das weitläufige Grundstück, teilweise in Hanglage, in Waldrandlage ist eine wahre Oase der Ruhe. Genießen Sie den Blick über Goslar und die direkte Nähe zur Natur. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz im Grünen. Eine große Terrasse in optimaler Süd-West Ausrichtung rundet das Grundstück ab.

**Lage:**

Sudmerberg ist bekannt für seine gute Nachbarschaft und die ruhige, gehobene Wohnatmosphäre. Sie wohnen dort, wo andere Urlaub machen – direkt am Waldrand – und erreichen dennoch in wenigen Minuten die historische Altstadt von Goslar sowie alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte. Kita, Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe.

**Die Fakten auf einen Blick:**

**Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerflächen. Zudem hat das Haus eine große (ca. 50m<sup>2</sup>) Terrasse in Südwest Ausrichtung.

**Grundstück:** Ca. 1200 m<sup>2</sup> großes Areal in Waldrandlage

**Zimmer:** 5 (zzgl. 2 Bäder und einer Küche)

**Zustand:** Gepflegt (Bad, Küche, Heizung, Böden teilweise neuwertig)

**Stellplätze:** Platz für 4-5 Fahrzeuge: Garage & hochwertiges Carport und zwei PKW Stellplätze auf dem Grundstück.

**Keller:** Vollunterkellert mit vereinzelter Wandfeuchtigkeit an der Bergseite.

**Energie:** Neuwertige Gas-Zentralheizung. Der Energieausweis liegt bei einer Besichtigung im Haus aus.

**Bauweise:** Massiv

**Privatverkauf**

Der Verkauf erfolgt von privat unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. Die Haftung auf Schadenersatz wegen Verletzungen von Gesundheit, Körper oder Leben und grob fahrlässiger und/oder vorsätzlicher Verletzungen meiner Pflichten als Verkäufer bleibt davon unberührt.

## 2. Angaben im Exposé

Alle Angaben in diesem Exposé (insbesondere Wohnflächen, Grundstücksgrößen, Baujahr und technische Details zur Heizung oder Modernisierung) wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf vorliegenden Unterlagen und eigenen Angaben. Dennoch kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen werden. Maßgeblich sind ausschließlich die im späteren Notarvertrag vereinbarten Beschaffenheiten.

## 3. Irrtum und Zwischenverkauf

Irrtümer, Tippfehler und ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein bindendes Vertragsangebot dar, sondern dient lediglich der Information und Vorbereitung einer Besichtigung.

## 4. Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt vor und wird spätestens zum Besichtigungstermin zur Einsicht ausgehändigt.

Privatverkauf

# Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

# Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



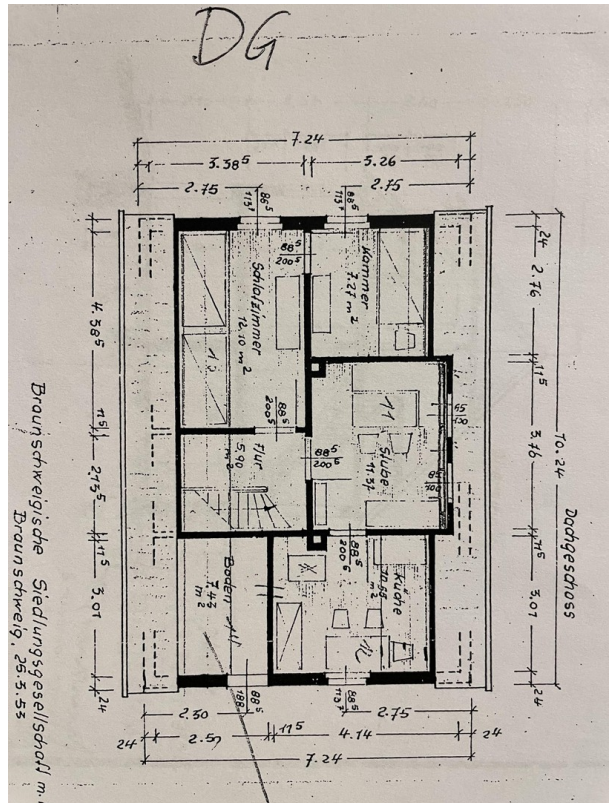
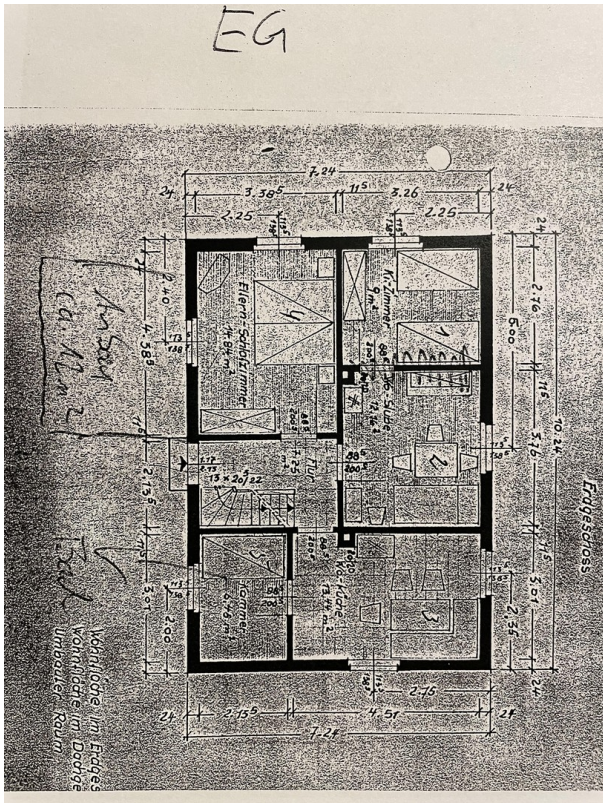
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

