

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Harzburg Über den Dächern Bad Harzburgs



Objekt-Nr. OM-439918

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Kirsten Moser

38667 Bad Harzburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1904	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	190,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr exklusives LIEBHABERSTÜCK am Waldrand, denn wahre Schätze erreichen in unserer Kurstadt nur selten den Markt. So freuen wir uns Ihnen die Tür zu einem solchen Juwel zu öffnen.

Eine ca. 150 m² große Wohnraum-Etage, die Freiheit, Geschichte und Natur zu einem Lebensgefühl verbindet, das es kein zweites Mal gibt.

Von hier aus haben Sie einen exklusiven Ausblick über die Stadt und einen unverbauten Weitblick in alle Himmelsrichtungen- Ob es das glitzernde Silvesterfeuerwerk oder das sanfte Erwachen des Waldes ist.

Die massiv gebaute Villa befindet sich in einem guten gepflegten Zustand. Die Balkonanlage wurde vollständig saniert und ist nahezu fertiggestellt. Der Garten ist zur allgemeinen Nutzung und bietet eine individuell gestaltbare Vielfalt. Das Grundstück ist gesäumt von verschiedenen Obstbäumen und Obststräuchern und lädt zum genießen ein.

Wunderschöne, alte Dielen erzählen Geschichten, während das Tageslicht zu jeder Zeit durch die Fensterfronten tanzt.

Durch großzügige Zimmer mit dem typischen Charme hoher Decken und der vielseitigen Nutzbarkeit der Zimmer ist die Wohnung ein wahres Raumwunder. Der sonnige blickgeschützte Balkon ist ein Highlight der ausreichend Platz für einen Essplatz und eine Lounge Liege bietet.

Ausstattung

In der gemütlichen Wohnküche befindet sich eine Einbauküche, welche bei Bedarf übernommen werden kann. Anbindend an die Küche findet sich eine ideale Speise-/Abstellkammer mit Fenster, die Ordnung zum ästhetischen Vergnügen macht. Der Vorraum der Badezimmer eignet sich optimal als Ankleidezimmer. Von hier aus gelangt man in die beiden Badezimmer. Eines mit Badewanne, das Zweite mit einer Dusche, jeweils mit WC und Dachfenster.

Vom Flur aus gelangt man über eine massive Treppe in den ausbaufähigen Dachboden. Hier bieten sich weitere Möglichkeiten zur Schaffung von ca. 60qm Wohnraum, welche auch eine Gestaltung zur Maisonettwohnung zulässt. Ein Grundriss zum Dachbodenausbau liegt vor.

In 2020 wurde die Dachisolierung erneuert und die Decke zum Dachboden isoliert. Weiterhin wurden alte Fenster durch dreifach verglaste Fenster ersetzt, dadurch herrscht im Sommer, wie im Winter ein angenehmes Raumklima.

Das Haus ist vollständig Unterkellert, beheizt und zusätzlich durch einen separaten Eingang vom Garten erreichbar. Das Untergeschoss bietet die Möglichkeit als Wohn- und Arbeitsbereich nach Absprache von der Hausgemeinschaft genutzt zu werden. Es befinden sich dort eine helle Wohnküche mit Einbauküche sowie Dusche, Waschbecken und WC. Zwei gemütliche Räume eignen sich ideal für Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer und verfügen über Fernseh- und WLAN Anschlüsse. Durch eine Tür ist der Bereich zu den Nutzräumen getrennt. Hier gelangt man in einen Werkstattraum mit Starkstromanschluss und fließend Wasser sowie einen weiteren großen Raum, der sich für Lagerzwecke eignet. Im großzügigen Heizungsraum befindet sich die Gasheizungsanlage, welche in 2012 eingebaut wurde, sowie die Waschküche. Bei aktueller Prüfung der Gasheizungsanlage wurde diese mit einem nahezu neuwertigem Zustand bewertet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vom Eigentümer bewohnt, insgesamt befinden sich in der Villa drei Eigentümerparteien. Die Fotos zur Wohnung werden teils möbliert und unmöbliert dargestellt um die Größe der Räume besser vorstellbar zu machen.

Ein Liebhaberstück dieser Güteklasse ist in Bad Harzburg eine absolute Rarität. Die Kombination aus Waldnähe, unverbautem Weitblick und dem Potenzial des Dachausbaus macht diese Immobilie zu einem Juwel für Eigennutzer oder strategische Investoren. Für alle, die noch größer träumen: Schaffen Sie sich ein Studio unter den Sternen oder ein privates Refugium der Extraklasse, denn zu dieser Wohnung gehört eine wertvolle Dachausbau-Reserve, daher resultiert die genannte Nutzfläche.

Lage

Die Jugendstil-Villa befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet nahe des Burgberges, welcher an den Nationalpark Harz angrenzt. Das Zentrum von Bad Harzburg mit der berühmten „Bummelmeile“, liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 800 m). Hier finden sich zahlreiche Restaurants, Kaffees, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Jeden Donnerstag präsentiert sich der Wochenmarkt mit unterschiedlichsten regionalen und biologischen Köstlichkeiten. Entlang des Gebirgsbaches „Radau“ in Richtung Burgbergbahn mündet die Fußgängerzone in den Kurpark von Bad Harzburg. Verschiedene Schulen und Spielplätze liegen in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof befindet sich nur 1,5 km entfernt von der Villa und ist bequem mit dem Bus erreichbar. Über die Autobahn erreicht man mit dem Auto in nur 30 min. das Zentrum von Braunschweig, in 20 min. Wernigerode und in 15 min. Goslar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,21 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Vorraum Bäder

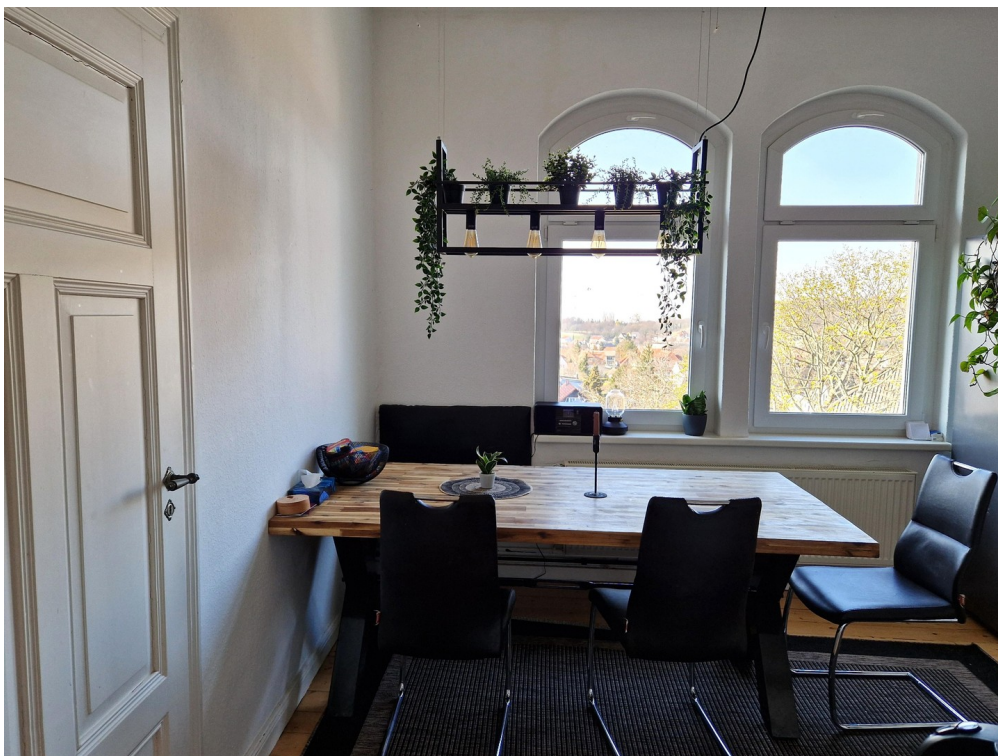


Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Wohnküche

Exposé - Galerie



Verbindung Speisekammer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-/Ankleideraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkonausschnitt

Exposé - Galerie



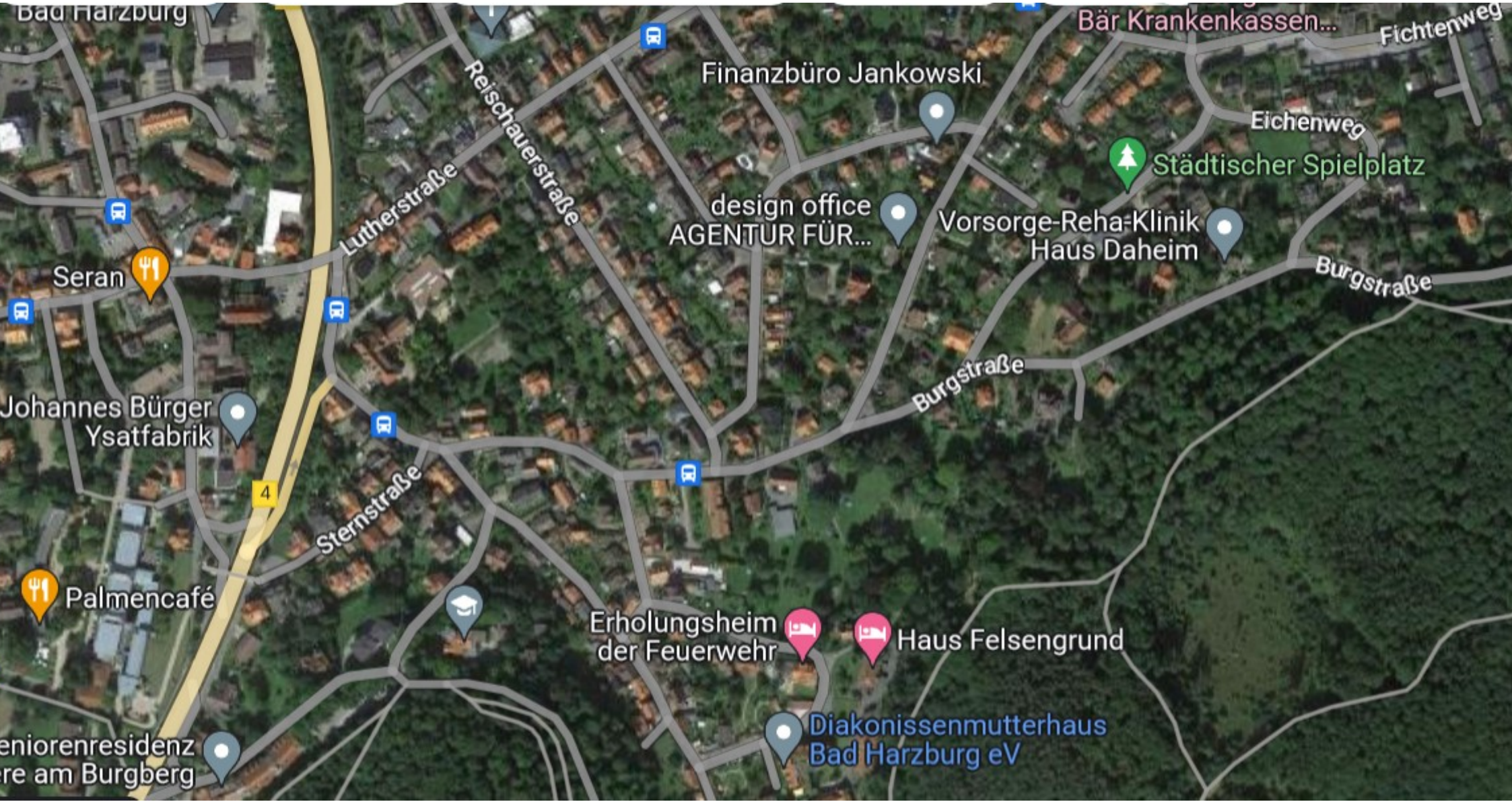
Heizungsanlage



Garten

Exposé - Anhänge

1. Lageplan



Finanzbüro Jankowski

design office
AGENTUR FÜR...

Vorsorge-Reha-Klinik
Haus Daheim

Städtischer Spielplatz

Erholungsheim
der Feuerwehr

Haus Felsengrund

Diakonissenmutterhaus
Bad Harzburg eV

Seran

Palmencafé

Johannes Bürger
Ysatfabrik

Seniorenresidenz
am Burgberg

Bär Krankenkassen...

Bad Harzburg

Lutherstraße

Reischauerstraße

Sternstraße

Burgstraße

Eichenweg

Fichtenweg

Burgstraße

4