

Hochwertig saniertes und sofort bezugsbereites Wohnhaus zu verkaufen!



Objektdaten

Ort:	37445 Walkenried Ortsteil Zorge
Baujahr ca.:	1900
Grundstücksgröße ca.:	338 m ²
Wohnfläche ca.:	145 m ² (6 Räume)
Bäder:	1 und 1 Gäste-WC
Heizungsart:	Brennwertheizung von 2015
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Internet
Stellplatz:	1 Stellplatz direkt vor der Haustür
Raumhöhe:	EG 2,55 m
Nutzung:	Objekt wurde nur vom Eigentümer als Zweitwohnsitz genutzt

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter
03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de

Objektbeschreibung

Angeboten wird in idyllischer Lage ein hochwertig saniertes und sofort bezugsbereites Wohnhaus mit ca. 338 m² großem Grundstück in Zorge. Das Haus ist absolut pflegeleicht, da kein angrenzender Gehweg und auch kein Rasen vorhanden sind (Schneeräumen und Rasenmähen nicht nötig). Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über einen Flur, von welchem aus das sehr große und helle Wohnzimmer mit seinen offengelegten Holzbalken sowie die großzügige Wohnküche mit Essbereich erreichbar sind. Im Flur ist zudem ein Gäste-WC vorhanden. Hinter der Küche und dem Wohnzimmer befindet sich der rückwärtige hofseitige Eingangsbereich, an den ein kleiner Hauswirtschaftsraum grenzt. Über das sanierte großzügige Treppenhaus im Flur gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer mit „französischem Balkon“, ein Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-Zimmer. Im Dachboden sind Abstellmöglichkeiten sowie die Heizungsanlage vorzufinden. Die Immobilie ist teilweise unterkellert. Das am Hang gelegene Grundstück wurde in Stufenoptik neu angelegt und bietet dadurch verschiedene Ebenen. Auf diesen sonnigen Terrassenbereichen könnten auch einfach Solarmodule installiert werden. Der Hof wurde zudem neu gepflastert. Hier ist es den neuen Eigentümern möglich, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, wie z. B. eine Grillecke oder das Aufstellen von Hochbeeten zu verwirklichen. Vor dem Hauseingang ist es möglich, sein Auto zu parken, da diese Fläche noch zum Grundstück gehört.

Lage

Zorge ist ein staatlich anerkannter Luftkurort im Ortsteil der Gemeinde Walkenried im Harz (Landkreis Göttingen in Niedersachsen). Die Verkehrsanbindung ist über die A7, B243 und L602 gegeben. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im ca. 7 km entfernten Walkenried. Eine Buslinie verbindet Zorge direkt mit Walkenried, Bad Sachsa und Braunlage. Hier sind ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsangebote nutzbar. In Zorge gibt es eine Kita, die Grundschule ist in Walkenried, weiterführende Schulen sind in Bad Sachsa oder Braunlage vorzufinden. Erholung und Entspannung direkt vor der Haustür bei Spaziergängen auf den nahegelegenen Wanderwegen oder Baden im Waldschwimmbad.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter
03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de!

Modernisierungen/Sanierungen

Fassaden:	neu in Lärchenholz und Schiefer
Zäune/Geländer:	im Außenbereich alle aus Edelstahl
Vordach Hauseingang:	Erneuerung 2023
Dach:	Erneuerung 2023 (Tonziegel)
Dachboden:	begehrbar, Bodenbelag erneuert und Isolierung vorhanden
Vordach Hofeingang:	aus Sicherheitsglas
Hauseingangstüren:	im modernen Sicherheits- und Isolierstandard
Hof:	Nach Abriss von vorhandenen Nebengebäuden wurde der Hof gepflastert und mit Terrassen neu angelegt.
Internetanschluss:	momentan Telekom, 57 Mbps down, 21 up, ping 16 ms
Elektrik:	komplett erneuert
Fenster:	Kunststoff-Isolierfenster
Heizungsanlage:	Vaillant-Brennwerttherme aus 2015, per App steuerbar
Treppe:	neu gestrichen und Stufen neu belegt
Bodenbeläge:	im ganzen Haus erneuert
Innenwände:	verputzt (Rauputz), mit atmungsaktiver Farbe gestrichen
Keller:	Kellertreppe und Bodenbelag im Keller erneuert
	Alle Arbeiten wurden von Handwerksfirmen ausgeführt.

Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	176,5 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Energieträger:	Erdgas LL

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	Reduzierung auf 298.000,00 € (Festpreis) wegen Auswanderung
Käufercourtage:	3,57 % zzgl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter
03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de!

Objektbilder Innenbereich



Objektbilder Außenbereich



Rechtlicher Hinweis

Die Wildgrube Makler GmbH stellt dem Käufer obenstehendes Immobilienangebot vor, dass dieser erwerben kann. Zugleich bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen fünf Tagen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt bereits aufgegeben erhalten hat, so ist eine entsprechende spätere Behauptung ausgeschlossen. Das Exposé wurde auf der Grundlage der Wildgrube Makler GmbH zugänglichen Informationen sowie der Angaben des Verkäufers erstellt. Es wird den potenziellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung einer fachkundigen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden, sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bzgl. der Angaben Änderungen ergeben können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Wildgrube Makler GmbH keine Gewähr. Alle in dem Exposé enthaltenen Angaben sind (soweit nicht öffentlich zugänglich) vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend! Unsere Courtage beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages den im Exposé benannten Betrag. Sie ist verdient und zur Zahlung fällig bei Abschluss des Notarvertrages, auch wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken sollten. Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihre Vertragspartner tätig sind. Eine unberechtigte Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermittlers gestattet. Gerichtsstand ist Wittenberg. Es gilt Deutsches Recht.