Hahausen

Reizvolles Einfamilienhaus mit sanierter Einliegerwohnung und sonnigem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26323113



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1253 m²

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26323113
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde Anfang der 60er Jahre solide und massiv gebaut und Anfang der 80er Jahre um einen Anbau erweitert, so dass jetzt insgesamt ca. 190 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen, die sich aufteilen auf Erdgeschoss und Obergeschoss.

Ein clever umgesetzter Grundriss bietet viele Gestaltungs- und Wohnmöglichkeiten, wie z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Selbstnutzung oder Selbstnutzung und Vermietung. Gern geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in die Räumlichkeiten:

Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und Ausgang auf das Grundstück, Küche mit Abstellbereich, Gäste-WC und das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Eine wunderschöne Echtholz-Treppe führt hinauf in das Obergeschoss. Das Obergeschoss ist in den letzten Jahren modernisiert worden und hier befinden sich zwei Zimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse, Küche sowie Badezimmer mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Kellerbereich befinden sich Sauna, Heizungsraum, Werkstatt und diverse Räumlichkeiten zum Werkeln und Lagern.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung inkl. Solarthermenunterstützung auch für Warmwasser. Die Elektrik wurde teilweise erneuert und die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen ca. aus dem Jahr 2012.

Ein Highlight ist das fantastisch eingewachsene Grundstück (1253 m²) mit altem Obstbaumbestand - was gibt es besseres als Äpfel aus dem eigenen Garten. Das Grundstück bietet ausreichend Fläche zum Relaxen und Entspannen, zum Spielen für die Kleinen aber auch um einen Gemüsegarten anzulegen. Interessant ist auch die vom Wohnzimmer aus zugängliche Terrasse mit Aussenkamin, die ausreichend Platz für ein gemütliches Beisammensein bietet. Der angrenzende Partyraum ist perfekt für feierliche Anlässe.

Die Immobilie ist wunderschön und charmant und zeichnet sich durch eine fantastische Lage mit einem hohen Wohnwert aus. Jedoch entspricht das Erdgeschoss sicherlich nicht mehr den heutigen Ansprüchen und es besteht insbesondere in diesem Bereich Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (bis auf das Badezimmer, welches vor ca. zwei Jahren modernisiert worden ist).

Nebengebäude und ein großes Carport, welches auch Platz für einen Wohnwagen

bietet, runden dieses spannende Immobilienangebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern hilft Ihnen von Poll Finance bei einer Finanzierung.

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Ausstattung und Details

-Gaszentralheizung (Brenner ca. aus dem Jahr 2006) mit Solartherme für Warmwasser und Heizungsunterstützung
-zweifach verglaste Kunststofffenster (ca. aus dem Jahr 2012)
-elektrische Jalousien im Erdgeschoss
-neuwertiges Badezimmer mit Erdgeschoss
-Kaminofen im Erdgeschoss
-Sauna
-Partyraum
-Nebengebäude mit Carport (auch geeignet für einen Wohnwagen)
-Aussenkamin
-Harzer Doppeldach (ca. im Jahr 1987 erneuert)
-wunderschönes sonniges Grundstück
-komplett sanierte Einliegerwohnung im Obergeschoss
-und vieles mehr

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Alles zum Standort

Willkommen in Hahausen - einem kleinen Wohlfühlort mit ca. 800 Einwohnern, welcher zur Stadt Langelsheim gehört. Hahausen ist ein durch landwirtschaftliche Höfe geprägtes Dorf und verfügt über ein reges Vereinsleben und ein freundliches Miteinander. Das Dorf hat mit dem Harz, der vor der Tür liegt, ein umfangreiches Wander- und Naherholungsgebiet. Aber auch viele weitere sportliche Aktivitäten für Groß und Klein sind im Ort gegeben.

Außerdem hat sich Hahausen in den letzten Jahren zu einem Pferdehotspot entwickelt. Sie finden in Hahausen zwei Reiterhöfe aber auch eine angenehme Infrastruktur mit Bäckerei und Krämerladen. Hahausen verfügt über eine gute Busanbindung nach Seesen und nach Lutter a. Bbge.

Das Straßennetz ist gut ausgebaut, so kommen Sie in wenigen Fahrminuten nach Seesen und von dort auf die A7, nach Lutter, Salzgitter aber auch nach Goslar.

Leben und Wohnen in Hahausen ist geprägt von einem freundlichen und angenehmen Miteinander - egal ob bei Groß oder Klein - Jung oder Alt. Alles kann - nichts muss.

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26323113 - 38729 Hahausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com