

# Exposé

## Villa in Bad Harzburg

### Der Blickfang



Objekt-Nr. OM-204382

**Villa**

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Klebig

38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                         |              |                     |
|-------------------|-------------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr           | 1940                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Grundstücksfläche | 1.850,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1                   |
| Etagen            | 4                       | Badezimmer   | 3                   |
| Zimmer            | 6,00                    | Garagen      | 1                   |
| Wohnfläche        | 261,90 m <sup>2</sup>   | Carports     | 1                   |
| Nutzfläche        | 65,40 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 4                   |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung      |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Biete in den Berg hineinkomponierte noble Architektenvilla, für den gehobenen Geschmack.

Vier Etagen mit unverbautem Blick auf Bad Harzburg. Die Villa ist komplett saniert, neu verlegte Böden, Elektroanlage, bis zum neuen Dach aus Tonziegeln und original verlegtem Schiefer.

Der Wohnzimmerkamin auf der mittleren Etage sucht Seinesgleichen. An die neu eingebaute NOLTE - Küche schließt das Eßzimmer an, welches durch eine Schiebetür zum Wohnzimmer getrennt werden kann.

Eine beheizbare Garage mit Wasseranschluß ist auf der letzten Gartenebene. Ein Carport mit zwei Stellplätzen, einem Fahrradraum, sowie ein Waldhäuschen als Werkstatt, und die elektrische Toreinfahrt runden die schöne Villa ab.

Die Gartenanlage mit seiner Terrasierung scheut keine Vergleiche. Auf dem angrenzenden sehr großen Süd Balkon, gibt es den wahrscheinlich schönsten Blick auf die Stadt. Bei Nieselwetter bietet die Markise Schutz.

Im OG. sind das Masterbad, Ankleidezimmer und Schlafzimmer. Das ausgebaute Dachgeschoß wartet auf Gäste, oder Kinder. Im EG. befindet sich das Herrenzimmer mit Kamin, sowie ein Sanitär- und Saunabereich, in dem aufgrund der Größe, Gäste willkommen sind. Das Herrenzimmer hat noch einen Terrassenausgang auf die mittlere Ebene, die in Süd- West Richtung zeigt. Die umlaufenden, als Bänke gemauerten Sandsteinquader, geben dem Anwesen sein besonderes Flair.

Die geübte Hand und das geschulte Auge des Berliner Denkmalpflegers sind überall leicht zu erkennen, wie zum Beispiel bei der Ergänzung und dem Erhalt der ca. 100 Jahre alten Villeroy & Boch Fliesen im gesamten Eingangsbereich. Die Holzterrappe wurde in ihrem Ursprung wieder hergestellt.

## Ausstattung

Große Familiensauna mit Ruheraum und Sanitäranlagen.

Zwei Kamine ein offener, sowie ein geschlossener.

Balkon, sowie einer Terrasse.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Fünf Minuten fußläufig vom Satdtzentrum entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 115,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie

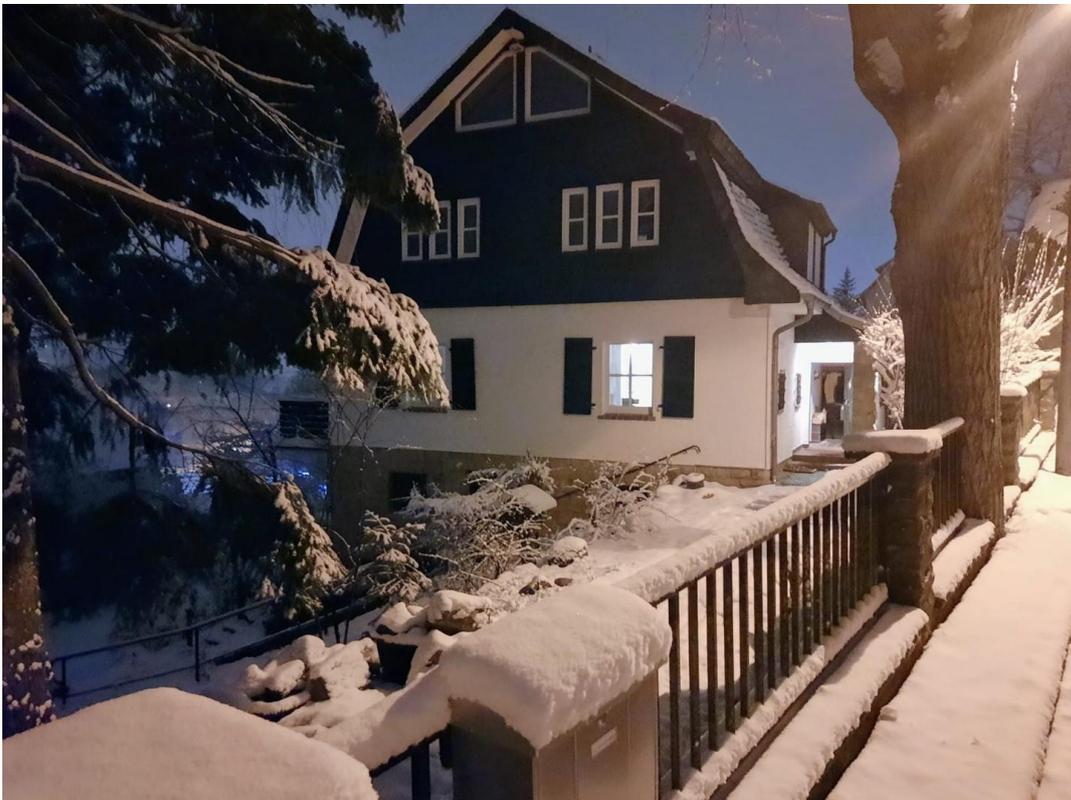


Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



Wohnz. mit Durchg. - Büro

# Exposé - Galerie



BÜRO



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



ESSZIMMERBEREICH



ESSZIMMER

# Exposé - Galerie

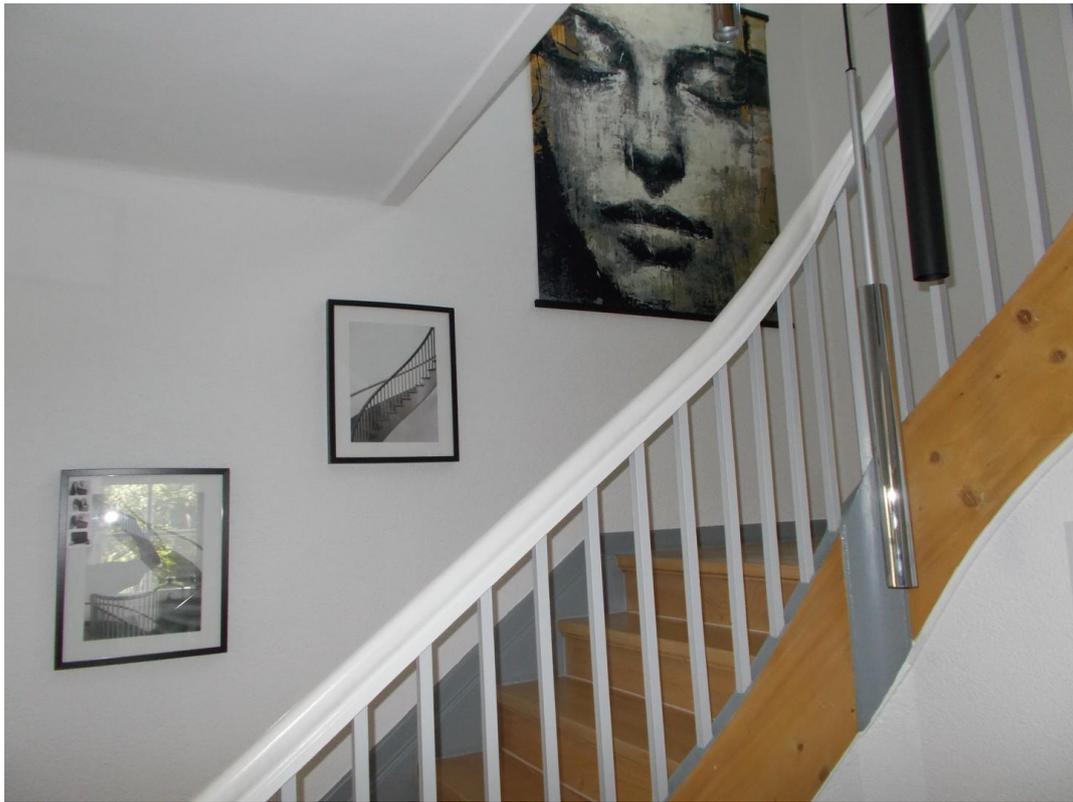


ESSZIMMER



Impression vom TH. ins Whz.

# Exposé - Galerie



TREPPE



TREPPE

# Exposé - Galerie



Designer Beleuchtung TH



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick vom Esszimmer zur Küche

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Großer Spiegel- Masterbad

# Exposé - Galerie



Einbauschränke Masterbad



DACHGESCHOSS

# Exposé - Galerie



DACHGESCHOSS



SAUNA

# Exposé - Galerie



SAUNA



Frühling mit Gartenhaus

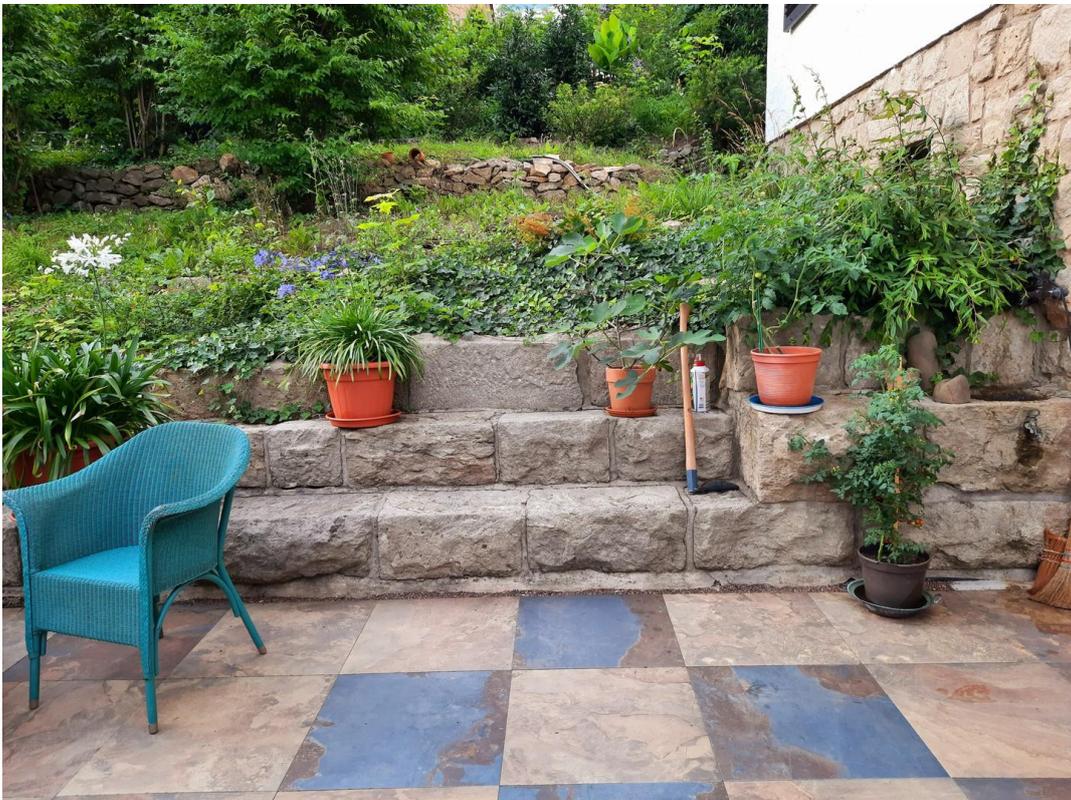


GARTEN

# Exposé - Galerie



Schau ins Land vom Whz. u Eßz.



TERRASSE

# Exposé - Galerie

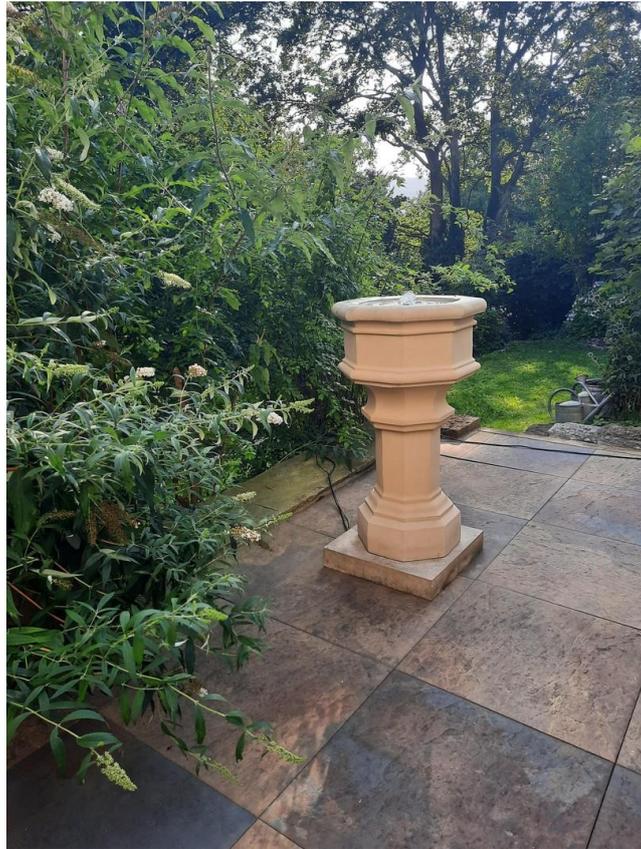


TERRASSE



TERRASSE

# Exposé - Galerie



TERRASSE



TERRASSE

# Exposé - Galerie



GARTEN

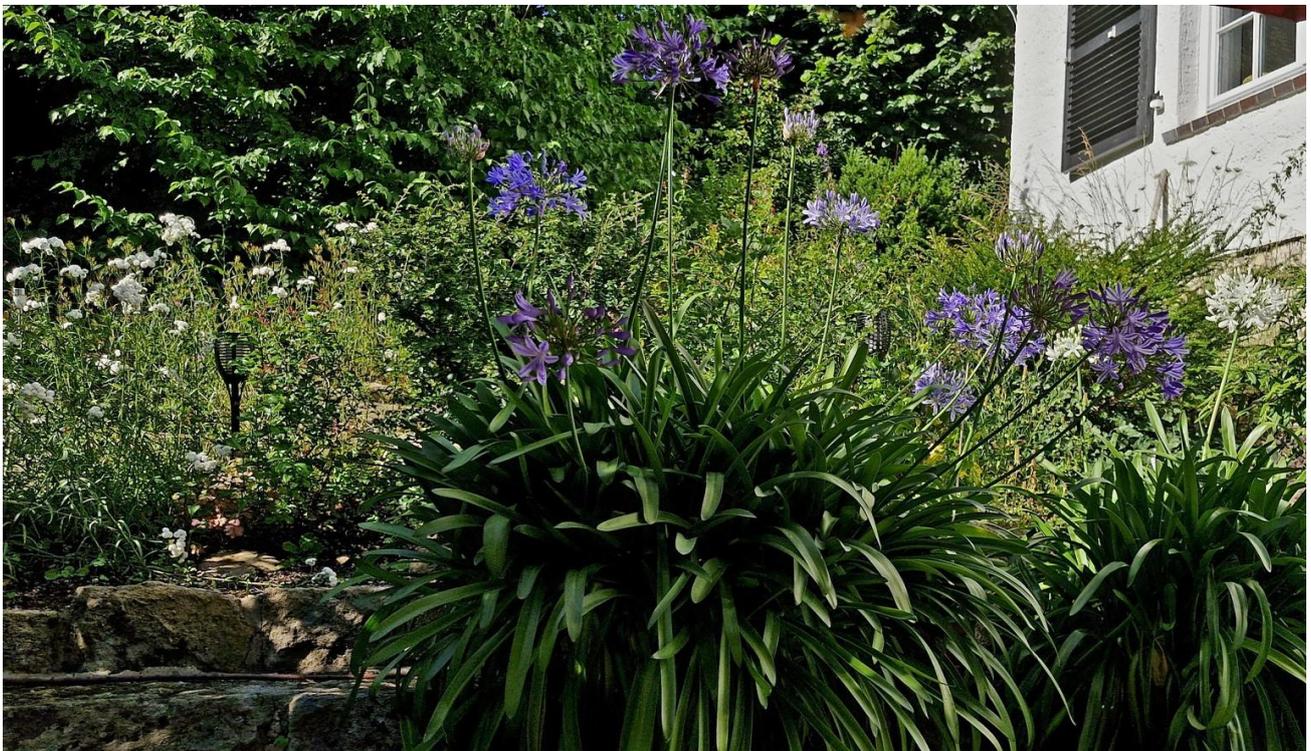


GARTEN

# Exposé - Galerie



EINGANG STRASSE



TERRASSE

# Exposé - Galerie

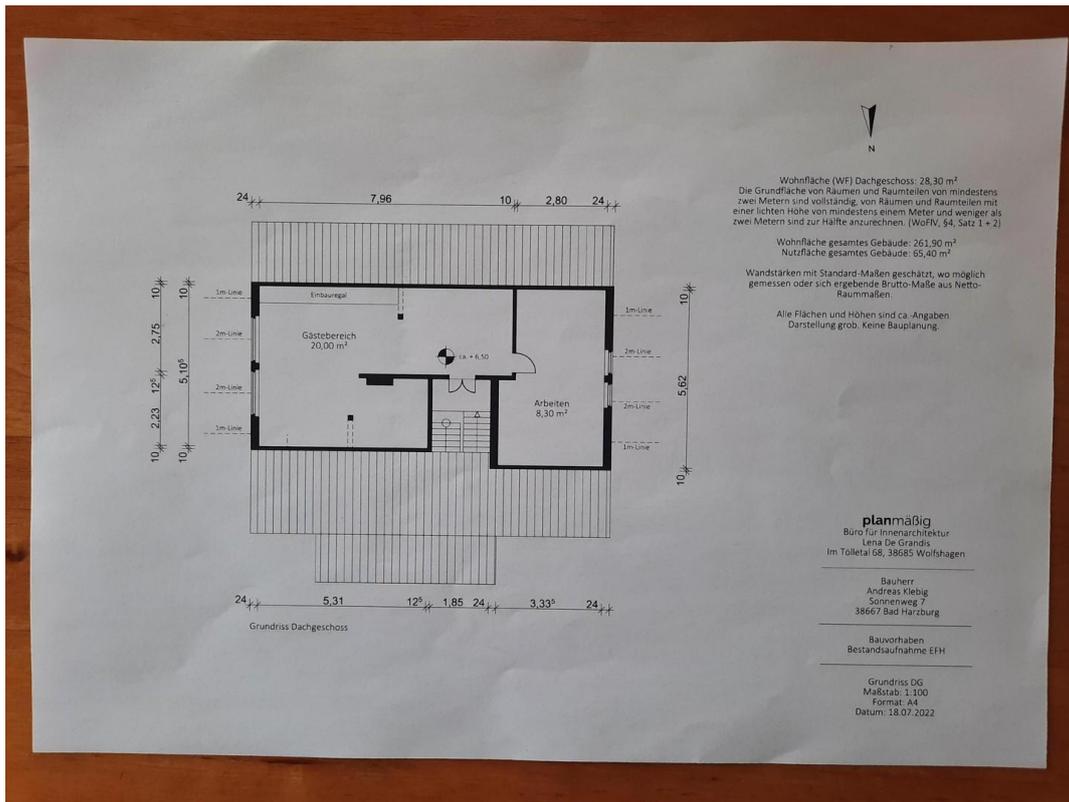


TERRASSE

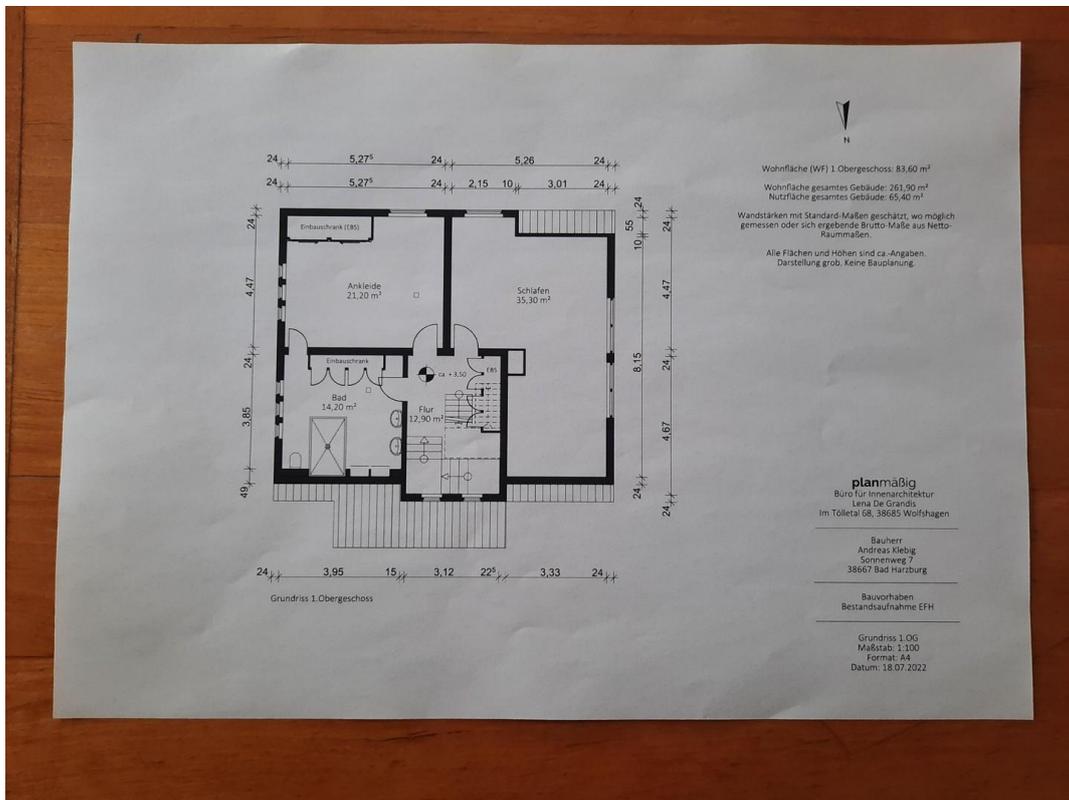


TERRASSE

# Exposé - Grundrisse

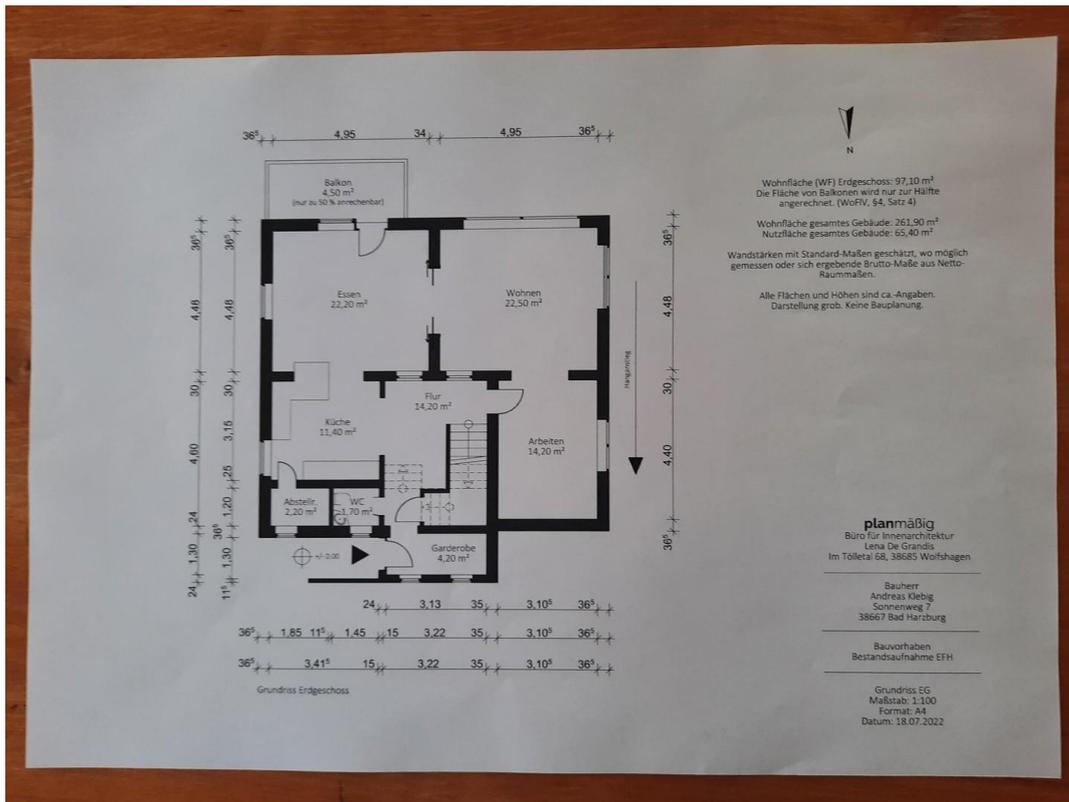


DACHGESCHOSS

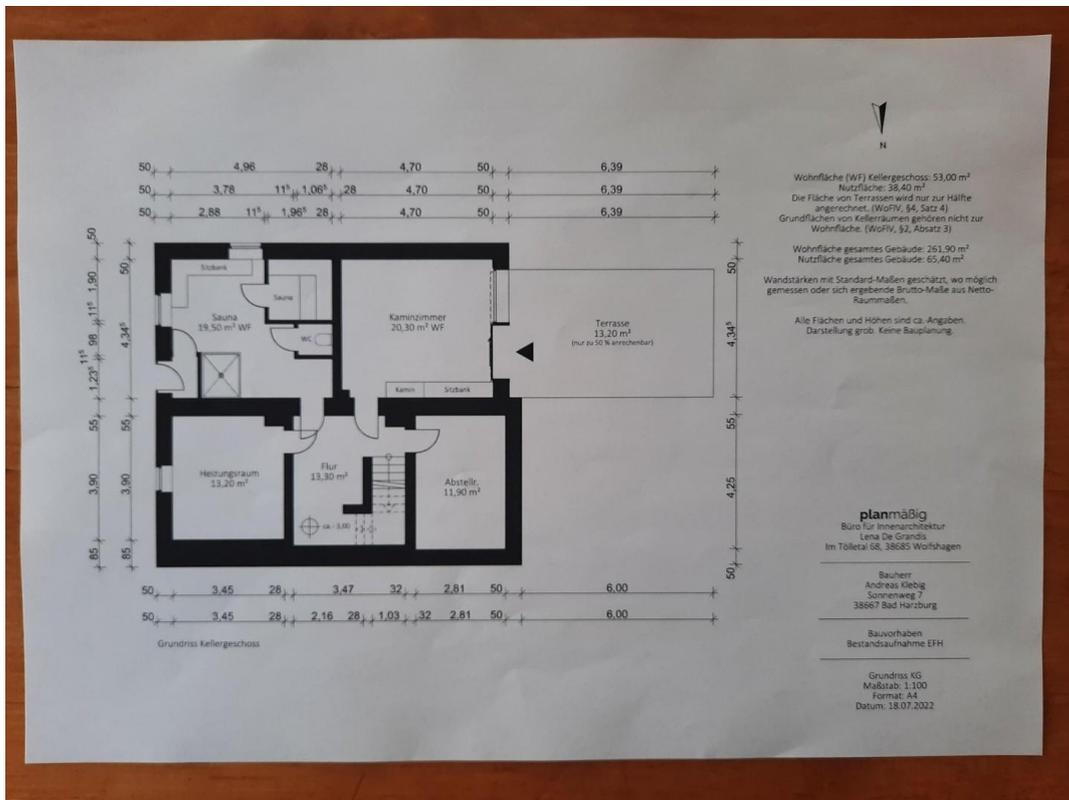


1.OG

# Exposé - Grundrisse

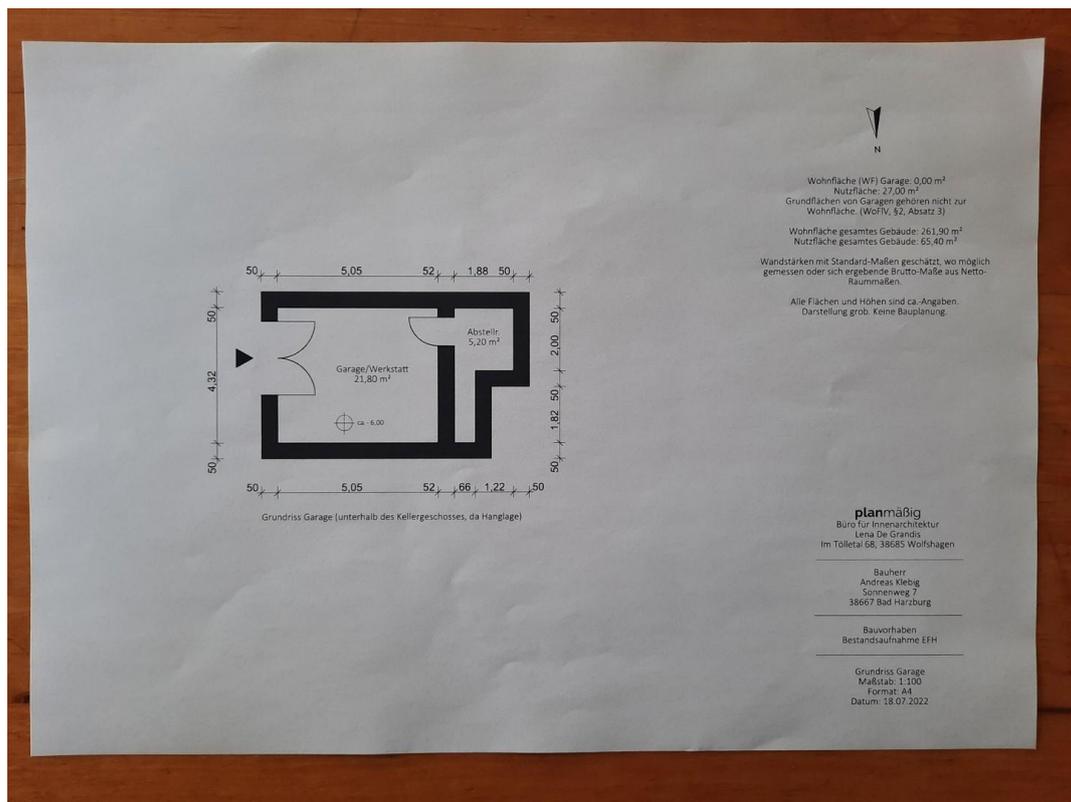


EG



KELLERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



GARAGE(unterhalb KG)