

# Exposé

## Einfamilienhaus in Walkenried

### Geräumiges, preiswertes 11-Zimmer-Einfamilienhaus in Walkenried



Objekt-Nr. **OM-303033**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Milner  
Telefon: 0151 54301769

Am Kronenberg  
37445 Walkenried  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.331,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Anwesen liegt in einer idyllischen Lage im Luftkurort Walkenried, am Herzen des Naturpark Harz.

Das im Jahr 1952 In Massivbauweise erstellte Haus verfügt über 190qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß gibt es 2 Bäder und 7 weitere Zimmer plus Küche. Im Obergeschoss befinden sich 4 weitere Zimmer, Küche und 2 Bäder. Somit wäre es sehr einfach möglich, auch 2 separate Wohneinheiten zu errichten.

Das Objekt ist unterkellert und stellt weitere Nutzflächen im Dachboden, eines Gartenhauses sowie einer Garage, eines Schuppens und eines Stalls zur Verfügung.

Das gepflegte 1330qm große Erbpachtgrundstück ist wunderschön gelegen und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Die Erbpacht beläuft sich auf 170€ pro Jahr und kann übernommen werden.

Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

Das gepflegte Objekt verfügt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2009 (Vaillant), einem eigenen Brunnen, einem Gartenhäuschen und 2 Terrassen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden ( Supermarkt, Bäcker, Friseur, Fleischer, Kosmetik, Gaststätte, Ärzte, Schule, Kindergarten, Tennisplatz,..).

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Busse und Bahnen) gelangt man schnell in umliegende Städte.

Weitere Sehenswürdigkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe –z.B. das Kloster Walkenried

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	308,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



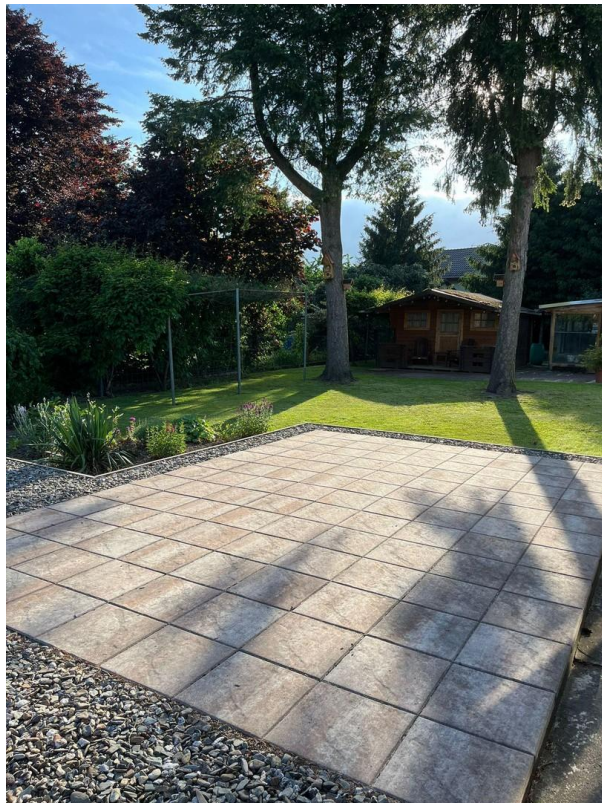
# Exposé - Galerie



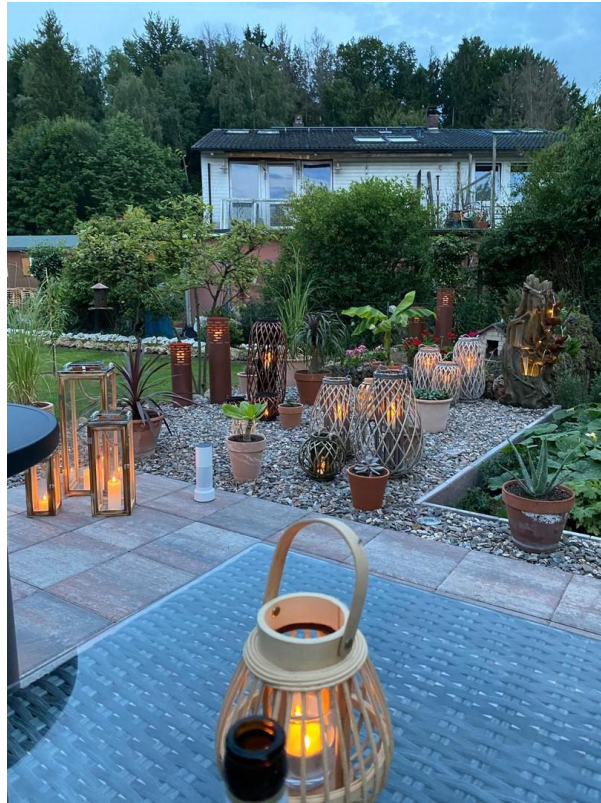
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

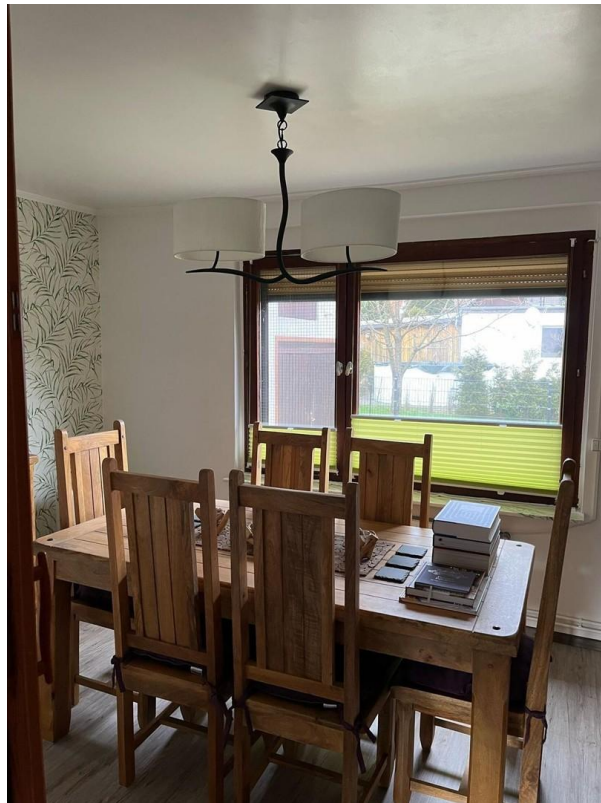


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie







# Exposé - Galerie

