

# Exposé

## Einfamilienhaus in Braunlage

### Eigennutzung oder Ferienvermietung



Objekt-Nr. **OM-327888**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:  
Carolin Scheibe

38700 Braunlage  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	167,46 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	225,27 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1958 in Massivbauweise errichtet und umfasst 8 Schlaf- und Wohnzimmer auf 2 Stockwerken. Die Zimmer sind hell und geräumig und, bis auf eins, alle von dem großen Flur (mit schöner Holzterrasse) aus erreichbar. In jedem Stockwerk befindet sich eine Toilette und im Erdgeschoss die große Wohnküche sowie das geräumige Tageslichtbad mit 2 Duschen.

Der Keller des Hauses reicht bis unter die Garage und verfügt dort über eine Bodenluke, so dass man von dort aus bequem Reparaturen an Fahrzeugen vornehmen kann.

Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet die Möglichkeit für bis zu weiteren 2 Zimmern oder einem großzügigen Hobbyraum.

Im Haus wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Neben neuen Decken, Wänden und Fußböden wurde die gesamte Elektrik, wie auch die Wasser- / und Heizungsleitungen erneuert. Fenster und Türen wurden ebenso in 2023 erneuert und eine moderne Wärmepumpe (2024) verbaut. Der derzeitige Energieausweis ist auf dem Stand VOR den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen. Ein Neuer ist derzeit in der Erstellung.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietungs- und/oder Gewerbezwecke. Die Region um den Wurmberg ist, ungebrochen, beliebt bei Winter- und Wandertouristen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Der OT Hohegeiß befindet sich 10km südlich der Stadt Braunlage. In idyllischer Umgebung hat man einen wunderschönen Ausblick auf die Berge, inklusive dem Brocken. Der Ort eignet sich hervorragend für Naturliebhaber, Wanderer/Radsportler und Wintersportler ebenso für Familien, die ihren Kindern eine behütete Umgebung bieten möchten.

Hohegeiß selbst verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippe/Kita/Grundschule), ein Waldbad, einen Einkaufsmarkt und Gastronomie. Wander- und Radwege beginnen direkt im Ort. Im Nachbarort Benneckenstein befinden sich Supermärkte, Apotheken/Ärzte und ein Bahnhof. Weitere Gastronomie sowie Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Braunlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

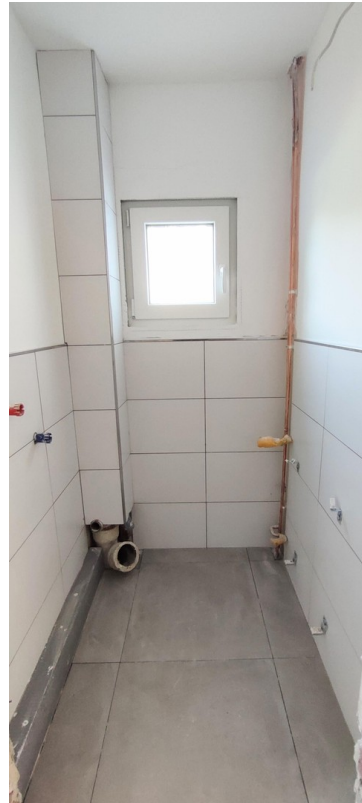


Schlafzimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Toilette OG



Toilette EG



Bad mit begehbaren Duschen

# Exposé - Galerie



Bad mit begehbaren Duschen2



Flur



# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Küche EG



# Exposé - Galerie



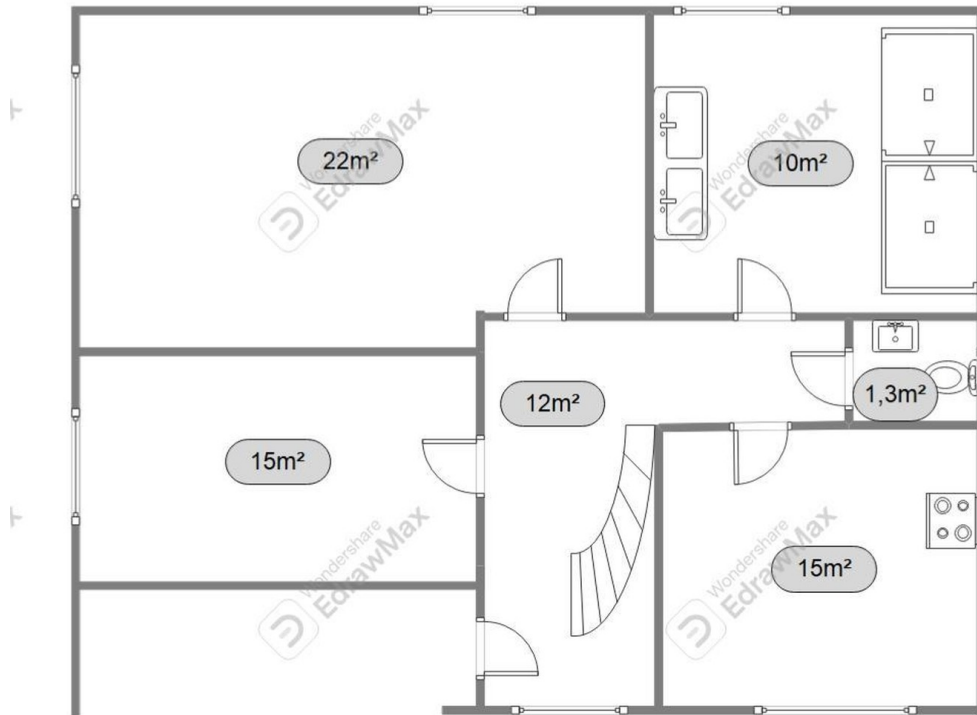
Blick vom Grundstück



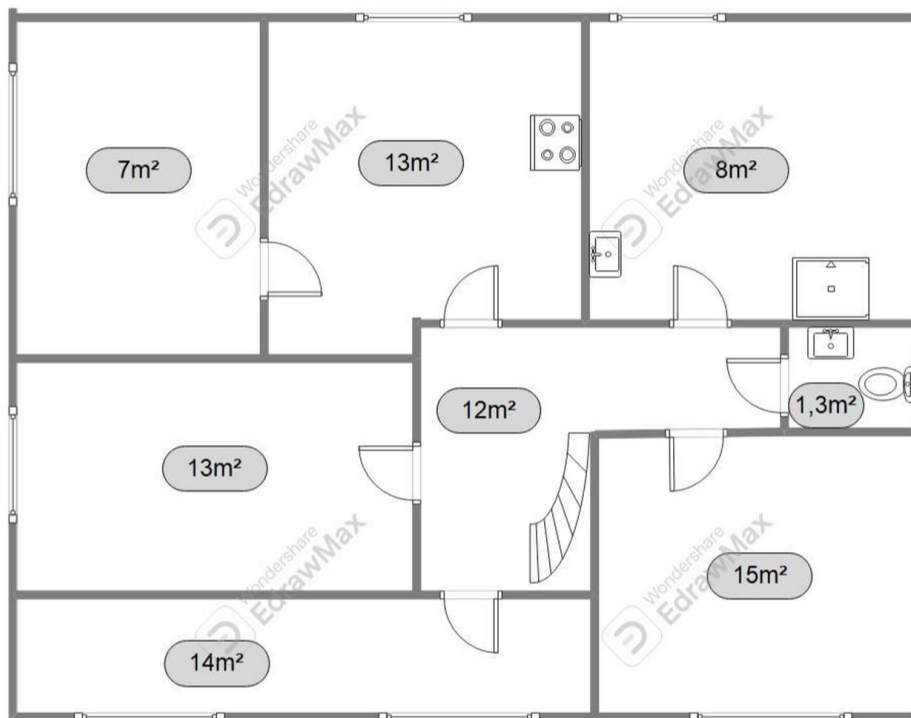
Umgebung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG