



Wohnfläche

461 m²



Zimmer

12



Grundstücksfläche

980 m²



Kaufpreis

995.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 995.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Tiefgarage

Gäste-WC Ja

Sauna Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Offener Kamin Ja

Internetanschluss	1000 Mbit/s
Bodenbeläge	Marmor
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach

Flächen

Wohnfläche	461 m ²
Nutzfläche	265 m ²
Grundstücksfläche	980 m ²
Fläche Balkon/Terrasse	41
Anzahl Zimmer	12.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	8
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3

Zustand

Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	133563NI
Objekt-ID	FIO-10517496450
Anbieter-ID	630100

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in der Kaiserstadt Goslar!

In einer der begehrtesten Lagen von Goslar, dem Stadtteil Ohlhof, befindet sich diese prachtvolle Immobilie auf einem der wenigen Eigentumsgrundstücke. Sie suchen nach einem hochwertigen Zuhause für die gesamte Familie und wollen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach haben? Dann sind Sie hier genau richtig! Denn dieses repräsentative Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und separatem Büro wartet mit einer Wohnfläche von ca. 461 m² sowie einer Nutzfläche von 265 m² auf Sie.

In der 1997 massiv erbauten und verklinkerten Immobilie verteilen sich die Flächen auf insgesamt 12 Wohn- & Schlafzimmer, 3 Tageslichtbadezimmer, 2 vollwertigen Küchen samt hochwertigen Markeneinbauten, 2 Gäste-WCs, einem Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool sowie einem zusätzlichen Garagengebäude, welches sich über 2 Etagen erstreckt. Das Garagengebäude wurde im selben Baustil wie das Wohnhaus errichtet und schmiegt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Platz finden hier bis zu 4 Pkw. Für weitere Kradfahrzeuge bietet Ihnen die untere Ebene des Garagengebäudes reichlich Platz. Bequem erreichen Sie diese Ebene über den Hauseigenen Kradaufzug.

Neben einer großzügigen Raumaufteilung wurde in der gesamten Immobilie viel Wert auf eine hochwertige Materialqualität namenhafter Hersteller gelegt. Zuletzt wurde beispielsweise 2023 eine neue Gas-Brennwert-Heizung des namenhaften Herstellers Buderus installiert.

Ein Platz an der Sonne ist Ihnen wichtig? Hier haben Sie gleich mehrere! Vom Souterrain aus haben Sie sogar die Wahl, ob Sie auf der überdachten Südterrasse oder offenen Westterrasse entspannen möchten. Das Erdgeschoss verfügt zusätzlich über einen großzügigen und überdachten Südbalkon.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Erdgeschoss barrierearm
- breite Innentüren
- Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool
- Bodenbeläge aus Marmor
- Markise
- Rollläden elektrisch

- * Baujahr ca. 1997
- * ca. 461 m² Wohnfläche
- * ca. 265 m² Nutzfläche
- * gedämmte Vollklinkerfassade
- * hochwertiger Marmorfußboden
- * zeitgemäße Elektrik
- * 3 Tageslichtbadezimmer mit hochwertigem Marmor im zeitlosen Design
- * zzgl. 2 separaten Gäste-WCs
- * Kunststofffenster mit ISO-Verglasung
- * Rollläden, teilweise elektrisch
- * elektrische Markise
- * Sonnenterrasse, teilweise überdacht
- * überdachter Balkon
- * Kaminofen
- * Gas-Brennwert-Heizung aus 2023
- * vollständig unterkellert
- * Anzahl Wohn-/Schlafzimmer: 12
- * Anzahl Abstellräume: 2
- * ca. 973 m² Eigentumsgrundstück
- * Garagengebäude mit 4 Pkw-Stellplätzen und Kradaufzug
- * zzgl. unterirdischer Kradgarage
- * ruhige Wohnlage
- * Grundschule & Kindergarten fußläufig erreichbar
- * Kabelanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s im Download
- * DSL-Anschluss mit bis zu 175 MBit/s im Download

Aus diskretionsgründen veröffentlichen wir auf diesem Weg keinerlei Bilder der Immobilie. Nach Ihrer Kontaktaufnahme und einem ersten Telefonat erhalten Sie von uns weitere Informationen zu dieser außergewöhnlichen und wundervollen Immobilie.

Bilder sagen mehr als 1.000 Worte. Daher haben wir für Sie einen 360°-Rundgang angefertigt. Mit Hilfe des 360° -Rundganges können Sie Ihre zukünftige Immobilie bereits virtuell besichtigen. Gerne klären wir auch bereits vor der Live-Besichtigung aufkommende Fragen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute das Exposé inkl. 360°-Rundgang zu Ihrer zukünftigen Immobilie an.

Für ein unverbindliches Finanzierungsangebot stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

sonstige Angaben

Hat Sie diese Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Ohlhof überzeugt?

Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute ihr aussagekräftiges Exposé inkl. 360 Gradrundgang an! Gern vereinbaren wir mit

Ihnen nach Durchsicht des Exposés und einer kurzen Bonitätsprüfung einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur beantworten können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Adresse, E-Mail und einer Telefonnummer mitteilen. Ihre Kontaktdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

Sie wollen eine Immobilie in ähnlicher Lage verkaufen oder vermieten? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Möglicherweise haben wir schon jetzt den passenden Käufer:in oder Mieter:in in unserer umfangreichen Kundenkartei!

Für ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot stehen wir Ihnen gerne unter 0171 512 46 51 oder michael.meyer@beratung.lbs-nw.de gern zur Verfügung.

VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/4124774, Fax:0251/4124799, E-Mail: info@lbsi-nordwest.de
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
 3. Es besteht ein Widerrufsrecht
 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de
- VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer,Anschrift,Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Südansicht



Wohnbereich mit Kaminofen - EG



Essbereich - EG



Überdachte Terrasse - EG



Wellnessbereich - Dachgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Energiepass

Gültig bis	17.10.2025
Energieverbrauchskennwert	126,00
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Ausstellungsdatum	19.10.2015
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Ohlhof ist ein Stadtteil der niedersächsischen Kreis- und ehemaligen Kaiserstadt Goslar am Harz. Die Wohnsiedlung liegt nordöstlich der Altstadt von Goslar und hat 3.657 Einwohner. Ohlhof liegt zwischen der östlich verlaufenden B 6 und der westlich verlaufenden B 82.

Die Altstadt und somit das Herz der ehemaligen Kaiserstadt Goslar ist durch ihre historische Bauweise geprägt. Die Nähe zur Innenstadt und somit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kultur sind alle fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Das am südlichen Stadtrand liegende ehemalige Erzbergwerk Rammelsberg und die Altstadt von Goslar zählen seit 1992 unter der Bezeichnung Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzener Wasserversorgung zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO.

Ihr Ansprechpartner

Michael Meyer

Telefon: 0171 5124651

E-Mail: michael.meyer@beratung.lbs-nw.de

