

EXPOSE -NR. EK267

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

TRAUMHAUS MIT HERZ UND CHARME



Objektart:

Einfamilienhaus mit
Doppelcarport

Ortsangaben:

Am Börnecker 1 f
38835 Osterwieck OT Berßel

Zimmer/Räume: 4

Baujahr: 2003

Wohnfläche: ca. 135 m²

Grundstücksfläche:
ca. 1.127 m²

Kaufpreis: 275.000 €

Courtage: 3,57 % inkl.
MwSt, zu zahlen vom
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende und freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2003/04 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand, in ruhiger Lage im Osterwiecker Ortsteil Berßel. Bereits die vollständig verklinkerte Kalksandstein-Fassade unterstreicht die Wertigkeit und Langlebigkeit der Immobilie und verleiht dem Haus ein zeitloses Erscheinungsbild, dass sich harmonisch in die naturnahe Umgebung einfügt.

Ausstattung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem Sie alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichen können. Besonders hervorzuheben ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer, dass durch seine angenehme Helligkeit und den vorhandenen Kamin eine behagliche Wohnatmosphäre schafft und sowohl für entspannte Stunden, als auch für gesellige Abende mit Familie und Freunden den idealen Rahmen bietet. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit integrierter Dusche und einem geräumigen Hauswirtschaftsraum. Die Beheizung erfolgt mittels einer modernen Erdwärmepumpe.



Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, die vielseitig als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Das gesamte Haus verfügt über Außenjalousien, was sowohl den Wohnkomfort als auch den Sicht- und Sonnenschutz deutlich erhöht. Des Weiteren überzeugt die Fußbodenheizung im gesamten Objekt. Die Immobilie ist zudem vollständig umzäunt und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Die einseitig um das Haus verlaufende Terrasse lädt dazu ein, die sonnigen Stunden im Freien zu genießen, während zwei vorhandene Markisen bei Bedarf angenehmen Schatten spenden. Von hier aus eröffnet sich ein idyllischer Blick in den gepflegten Garten sowie in die umliegende Natur, was das Wohnerlebnis zusätzlich bereichert. Ein vorhandener Grundwasserbrunnen rundet den Außenbereich ab.

Ein praktisches Doppelcarport, dass Ihnen ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht, gliedert sich optisch im hinteren Bereich des Grundstückes ein.

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar und kann ohne größeren Aufwand bezogen werden. Das Wohnhaus eignet sich ideal für Familien, die ein ruhiges Zuhause im Grünen mit solider Bauweise und durchdachter Raumaufteilung suchen.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Berßel, der zur Einheitsgemeinde Osterwieck im Landkreis Harz gehört. Eingebettet in das nördliche Harzvorland zeichnet sich die Lage durch eine besonders ruhige und naturnahe Umgebung aus, die vor allem bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird. Der Ort liegt in der sogenannten Iseniederung und ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und einer gewachsenen dörflichen Struktur mit charmanten Hofanlagen und gepflegten Wohnhäusern.

Berßel selbst ist ein kleiner, überschaubarer Ort mit rund 700 Einwohnern und vermittelt eine angenehme, familiäre Atmosphäre fernab vom hektischen Stadtleben. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Über die nahegelegene Bundesstraße B79 sowie die Autobahn A36 sind unter anderem Wernigerode, Halberstadt und Goslar in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich die Lage auch für Pendler als attraktiv erweist.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Harz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie beispielsweise der Ilse-Radweg, laden zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein und machen die Region besonders reizvoll für Naturliebhaber.

Die Stadt Osterwieck selbst ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus besticht Osterwieck durch seinen historischen Stadtkern mit zahlreichen Fachwerkhäusern und einer gewachsenen Infrastruktur.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.