

## ***Interessante Kapitalanlage in bester Lage***

### ***38640 Goslar-Georgenberg***



### ***3-Familienhaus mit separater Gewerbeinheit***

#### ***Lage:***

Inmitten des Goslarer Stadtteils „Georgenberg“ befinden sich die hier angebotenen Immobilien in bevorzugter Lage: das stadtnahe Wohngebiet zeichnet sich durch eine langjährig gewachsene, abwechslungsreiche Bebauung aus und bietet zugleich mit einem kleinen Stadtwald eine grüne Erholungsfläche. Die Altstadt ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreicht, ebenso Einkaufsmöglichkeiten sowie naturnahe Spazierwege.

#### ***Baujahr:***

Das Wohnhaus (Reihenendhaus) wurde ca. um das Jahr 1930 errichtet und in den vergangenen Jahren modernisiert: Erneuerung der Abwasserrohre Eingangsbereich (ca. 2007) und des Daches (Harzer Doppeldach, ca. 2009), Komplettrenovierung der Wohnungen und Dämmung Kellerabgang (ca. 2018), u.v.m..

Das freistehende Gewerbe-Gebäude wurde ca. im Jahr 1960 in Massivbauweise als „Verkaufspavillon“ mit großer, längsseitiger Fensterfront und Teil-Unterkellerung (Stahlbetondecke) errichtet. Um das Jahr 2010 erfolgten zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Dämmung, Elektrik, Fußbodenbelag (Gussasphalt mit neuem Oberbelag), Sanitär im Untergeschoss, Fenster, etc.

#### ***Grundstück:***

Die beiden Gebäude – Wohnhaus und Gewerbe – stehen auf einem 755 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, das sich aufteilt auf 374 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 381 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Die Gewerbefläche liegt dem restlichen Grundstück gegenüber leicht erhöht, ist komfortabel ebenerdig vom vorbeiführenden Gehweg zugänglich, gut sichtbar und bietet zugleich einen angenehmen, zusätzlichen Sichtschutz für den Garten des Wohnhauses. Der straßenseitige Zugang zum Wohnhaus und der rückseitige Garten sind auch aus optischen Gründen derzeit nicht durch einen Zaun oder vergleichbarem von dem benachbarten Reihenmittelhaus getrennt.

### ***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben laut Mietverträgen):***

Wohngebäude: Wohnfläche 135 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 3 separate Wohneinheiten à 45 m<sup>2</sup> - je 2 Zimmer – Küche – Bad – Flur

Zuzüglich Vollkeller (mit ebenerdigen Ausgang in den Garten), Dachboden, Treppenhaus

Gewerbeeinheit: Nutzfläche 170 m<sup>2</sup> - Erdgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup> - 3 Räume – Teeküche; Untergeschoss (Teilkeller) ca. 70 m<sup>2</sup> - 2 Räume – Flur - WC

### ***Objektbeschreibung:***

Wohngebäude: die drei renovierten Wohnungen verfügen alle über eine ähnliche Aufteilung, wobei im Erd- und im Obergeschoss die Küche zugunsten eines größeren Badezimmers verkleinert wurde. Sie bieten alle einen schönen Grundriss für ein bis zwei Personen mit zwei ungefähr gleich großen Zimmern, abgeschlossener Küche und einem Tageslichtbadezimmer. Alle Räume sind vom Flur separat begehbar. Aufgrund des für das Wohnviertel typischen alten Baumbestandes, der die Gebäude umgibt, bietet sich aus allen Fenstern ein angenehmer Ausblick – aus den oberen Etagen sogar ein wunderschöner Weitblick auf die umliegenden Berge.

Gewerbeeinheit: das separat stehende Gebäude wurde zunächst für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts errichtet, in den 80er Jahren als Spielhalle genutzt und nach einer Umnutzung ca. im Jahr 2015 als Versicherungsbüro. Der moderne, aufgrund der riesigen Fensterfront sehr helle Raum des Erdgeschosses mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> wurde zu diesem Zwecke mit Leichtbauwänden unterteilt und bietet nunmehr drei einzeln nutzbare Büroräume sowie eine Teeküche im hinteren Bereich. Im Untergeschoss befinden sich zwei Abstellräume sowie die sanierte Sanitäranlage. Dank eines zweiten, seitlich liegenden Einganges können die Kellerräume auch separat betreten werden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gegeben.

### ***Heizung / Energie:***

Wohnhaus: 3 Gas-Etagen-Heizungen mit Warmwasser (Baujahre: 2010, 2000, 2018)

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 187,5 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), F

Gewerbe: Gasheizung (Baujahr 2009), Warmwasser elektrisch

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis: 114 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), EEV Strom: 15 kWh

### ***Bemerkungen:***

Ein in weiten Teilen saniertes, modernes Gebäudeensemble, das voll vermietet ist und eine jährliche, steigerungsfähige Kaltmiete in Höhe von ca. 20.160 € erwirtschaftet. Aufgrund der hervorragenden Wohnlage und der in diesem Stadtteil einmaligen Gewerbeeinheit ist hier eine dauerhafte Vermietbarkeit gesichert. Zögern Sie nicht – ergreifen Sie diese Gelegenheit!

***Kaufpreis: 349.000 € VB***

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,50 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,975 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.*

MF0310 Brünniger + Hauk - Immobilien. Marktstrasse 7. 38640 Goslar. tel. 0 53 21. 68 56-50. fax 0 53 21. 68 56-53.



