

Solide Kapitalanlage mit Ausbaupotential

38644 Goslar-Jerstedt



4 individuelle Wohneinheiten mit Carports und Garage

Lage:

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, gut frequentierter Lage im Goslarer Ortsteil Jerstedt – einem Ort mit dörflichem Charakter rund um den alten Ortskern in angenehmer Kombination mit angrenzenden Neubaugebieten. Ein Gewerbegebiet mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, einem Fitness-Center und einem Kino-Komplex am Rande von Goslar ist in ca. 5 Fahrminuten erreicht, die Goslarer Innenstadt in weiteren 5 Minuten.

Baujahr:

Das vordere Gebäude mit 2 Vollgeschossen wurde um das Jahr 1900 in Fachwerkbauweise als Wohn- und Geschäftshaus für einen Bäckermeister errichtet und im Jahr 1925 rückseitig um einen massiven, ebenfalls 2-geschossigen Anbau – dem „Backhaus“ – erweitert. Ca. im Jahr 1992 erfolgte der Um- und Ausbau des vom Vorderhaus unabhängig zugänglichen „Backhauses“ zu zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss.

In den vergangenen 15 Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsarbeiten vorgenommen: ca. 2016 Umbau des ehemaligen Bäckerei-Ladengeschäfts im Erdgeschoss des Vorderhauses zu modernem Wohnraum, Entkernung und Vorbereitung der gesamten oberen Etage des Vorderhauses, überwiegende Erneuerung der Wasserleitungen, u.v.m.

Grundstück:

Das 545 m² große Eigentumsgrundstück ist vollständig befestigt und bietet auf dem Hof eine Carport-Anlage mit drei Stellplätzen sowie eine große Garage. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über einen asphaltierten Privatweg und ist über eine Vereinigungsbaulast gesichert. Ein kleineres Fachwerk-Nebengebäude seitlich des „Backhauses“ dient zu Abstellzwecken.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr):

Vermietbare Wohnfläche: 211 m² aufgeteilt auf 4 individuelle Wohneinheiten:

Vorderhaus:

Erdgeschoss rechts – 49 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur

Erdgeschoss links – 44 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer

Hinterhaus (ehem. „Backhaus“):

Erdgeschoss – 56 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Abstellraum – Flur

Obergeschoss – 62 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur – Balkon

Das gesamte Obergeschoss (ca. 110 m²) mit ansprechenden Sichtbalken und einer angenehmen Raumhöhe (ohne Schrägen) wurde vollständig entkernt, steht derzeit leer und bietet zusammen mit dem von hier über eine feste Treppe begehbaren Dachboden ein enormes Ausbaupotential.

Objektbeschreibung:

Das massiv erbaute und erst in den 90er Jahren zu Wohnraum ausgebaut Backhaus verfügt praktischerweise über einen separaten Zugang über das Grundstück oder durch das geräumige Treppenhaus des Vorderhauses. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils eine gut geschnittene Wohnung mit Tageslichtbadezimmer und einem Balkon in der oberen Etage. Die große Eingangsdiele des Vorderhauses führt rechts- und linksseitig in die zwei Wohnungen im Erdgeschoss und über eine feste Treppe direkt in die Räumlichkeiten des Obergeschosses. Mit ein wenig Phantasie und handwerklichem Einsatz lässt sich hier weiterer, sehr großzügiger Wohnraum schaffen.

Heizung / Energie:

4 Gas-Etagen-Heizungen mit Warmwasseraufbereitung, nur in der Erdgeschoss-Wohnung links Warmwasser über Durchlauferhitzer

Für jede Wohnung sind Wasserzähler installiert, die eine gerechte und unkomplizierte Nebenkostenabrechnung ermöglichen.

Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 05.06.2023: 160,8 kWh / (m²*a), E

Bemerkungen:

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Kaltmiete in Höhe von steigerungsfähigen ca. 14.688 € im Jahr. Durch einen Ausbau des Ober- und Dachgeschosses zu weiterem Wohnraum lässt sich der Ertrag weiter steigern. Gern erhalten Sie über unser Büro detaillierte Informationen zu diesem Angebot.

Kaufpreis: 259.000 € VB

Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltspflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

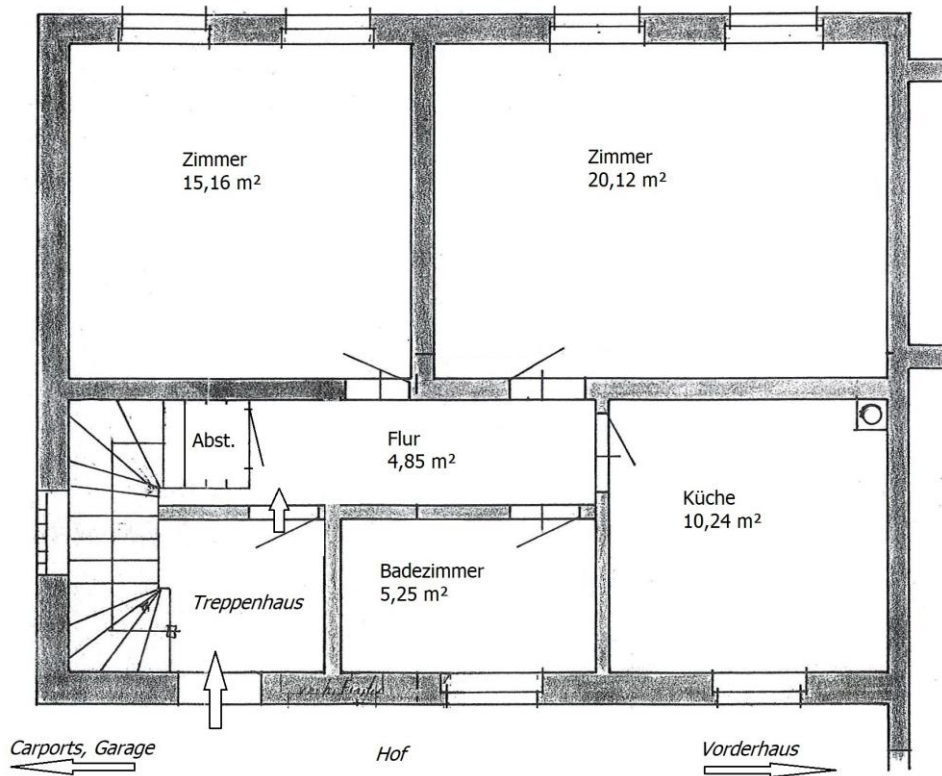
www.bruenniger-hauk.de

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.

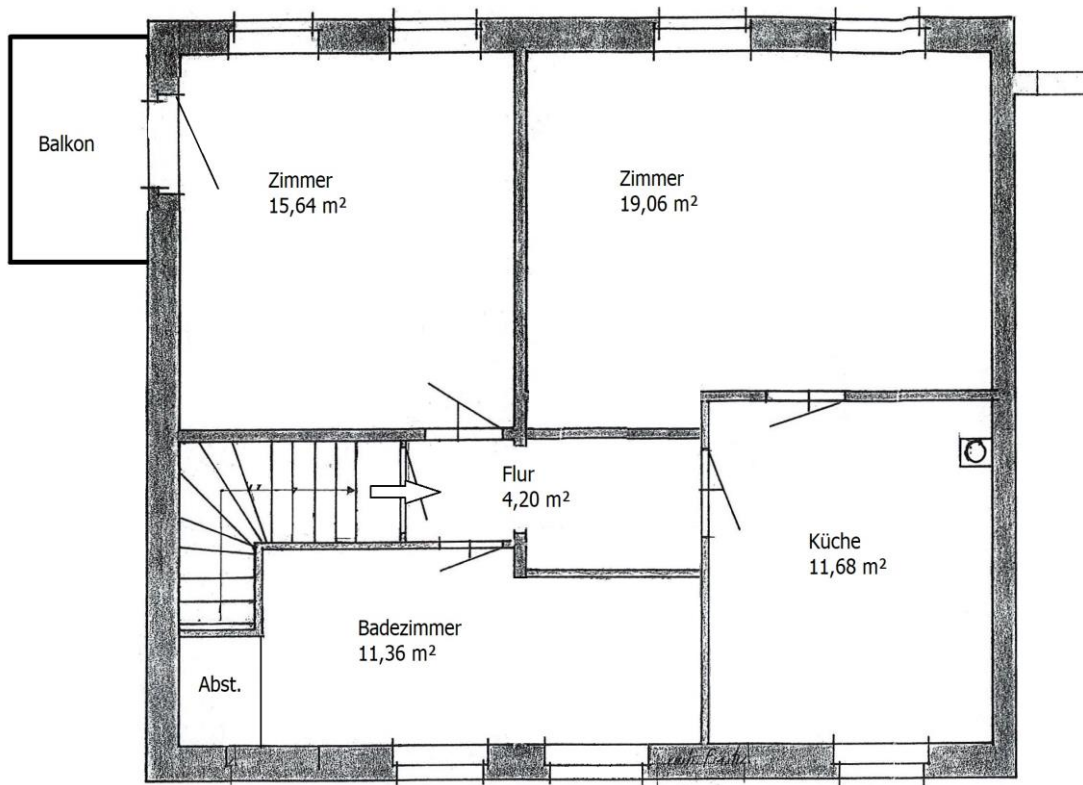




GRUNDRISS-SKIZZE HINTERHAUS (EHEM. "BACKHAUS")
WOHNUNG ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE HINTERHAUS (EHEM. "BACKHAUS")
WOHNUNG OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE VORDERHAUS
OBERGESCHOSS - ENTKERNT!!!
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

