

Kapitalanlage mit Charakter

38640 Goslar-Altstadt



Sehr gepflegtes, historisches Altstadtthaus

Lage:

Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich in sehr zentraler und zugleich ruhiger Lage an einem kleinen, altstadt-typischen Kopfsteinpflaster-Sträßchen, das nur von den wenigen Anwohnern befahren wird. In wenigen Schritten sind sämtliche Annehmlichkeiten, die die Innenstadt zu bieten hat, bequem erreicht. Auch der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung. Eine schöne Wohnlage in von historischen Gebäuden geprägter Umgebung.

Baujahr:

Das Baujahr des sympathischen, denkmalgeschützten Fachwerkhauses mit Hofgebäude wird auf das 16. Jahrhundert geschätzt. Es bietet neben einem sehr wohnlichen Treppenhaus auf 3 Vollgeschossen je Geschoss eine Wohnung, einen geräumigen Dachboden auf 2 Ebenen mit Spitzboden sowie eine klassische Fachwerk-Fassade auf der Straßenseite und eine mit Holz verkleidete Hoffassade. Das Dach des Haupthauses wurde ca. im Jahr 2011 erneuert und mit Tonpfannen neu eingedeckt (Harzer Doppeldach), das Nebenhaus hat ebenfalls eine neue Eindeckung erhalten (Ziegel).

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Jahr 2014 komplett modernisiert und zunächst für den Eigenbedarf mit einer Einbauküche, einem neuen Badezimmer, freigelegten Fachwerkbalken etc. sehr ansprechend ausgestattet und umgebaut. Aus dem hofseitigen Zimmer wurde ein Ausgang auf die Terrasse und in den Innenhof mit Nebengebäude geschaffen. Die gemütlichen Wohnungen in den beiden oberen Etagen verfügen dem Baujahr des Hauses entsprechend über keine rechten Winkel sowie teilweise Zimmer mit niedrigerer Raumhöhe und bedürfen (bei Mieterwechsel) einer Renovierung.

Grundstück:

Das 178 m² große Grundstück ist ungefähr zur Hälfte mit dem Haupthaus bebaut. Hinter dem Gebäude und vor dem Hinterhaus liegt ein gepflegter, gepflasterter Hof mit einer großen, der Erdgeschoss-Wohnung zugeordneten Holz-Terrasse. Kleine Beete in Kombination mit Pflanzkübeln bieten hier die Möglichkeit, inmitten der Stadt eine gemütliche Oase zu schaffen.

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

182 m² vermietbare Wohnfläche mit 3 Wohneinheiten:

Erdgeschoss – 2 Zimmer – offene Küche – Badezimmer – Flur; zuzüglich Terrasse

1. Obergeschoss – 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur

2. Obergeschoss – 3 Zimmer – Küche – Badezimmer - Flur

Großer Dachboden auf 2 Ebenen mit Abstellräumen, 1 Gewölbekeller, Hinterhaus (ca. 30 m²)

Objektbeschreibung:

Es handelt sich hier um ein historisch wertvolles Gebäude mit krummen Ecken und schiefen Balken für Fachwerk-Liebhaber. Ausgesprochen charmant ist das wohnliche Treppenhaus gestaltet ebenso wie die moderne Erdgeschosswohnung mit dem direkten Hofzugang. Der aufgeräumte Dachboden beeindruckt mit einer enormen Größe und einem intakten Harzer Doppeldach. Ein klassischer Gewölbekeller sowie ein zu Abstellzwecken nutzbares Hintergebäude runden das Angebot ab. Alle drei Mietparteien möchten gern dort wohnen bleiben und genießen den Charme des Hauses und der Umgebung sowie die absolut zentrale Lage.

Heizung:

Gas-Etagenheizungen (Baujahre 2001 / 2010 / 2015), Warmwasser in den beiden oberen Wohneinheiten über Durchlauferhitzer

Bemerkungen:

In weiten Teilen wurde das historische Gebäude (Einzeldenkmal) unter Berücksichtigung der alten Bausubstanz bereits modernisiert und gut instandgehalten. Bis auf die Modernisierung der beiden oberen Wohnungen besteht augenscheinlich kein dringender Handlungsbedarf. Alle drei Wohneinheiten sind gut vermietet und erwirtschaften eine Kaltmiete in Höhe von ca. 12.360 € im Jahr.

Kaufpreis: 185.000 € 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 entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

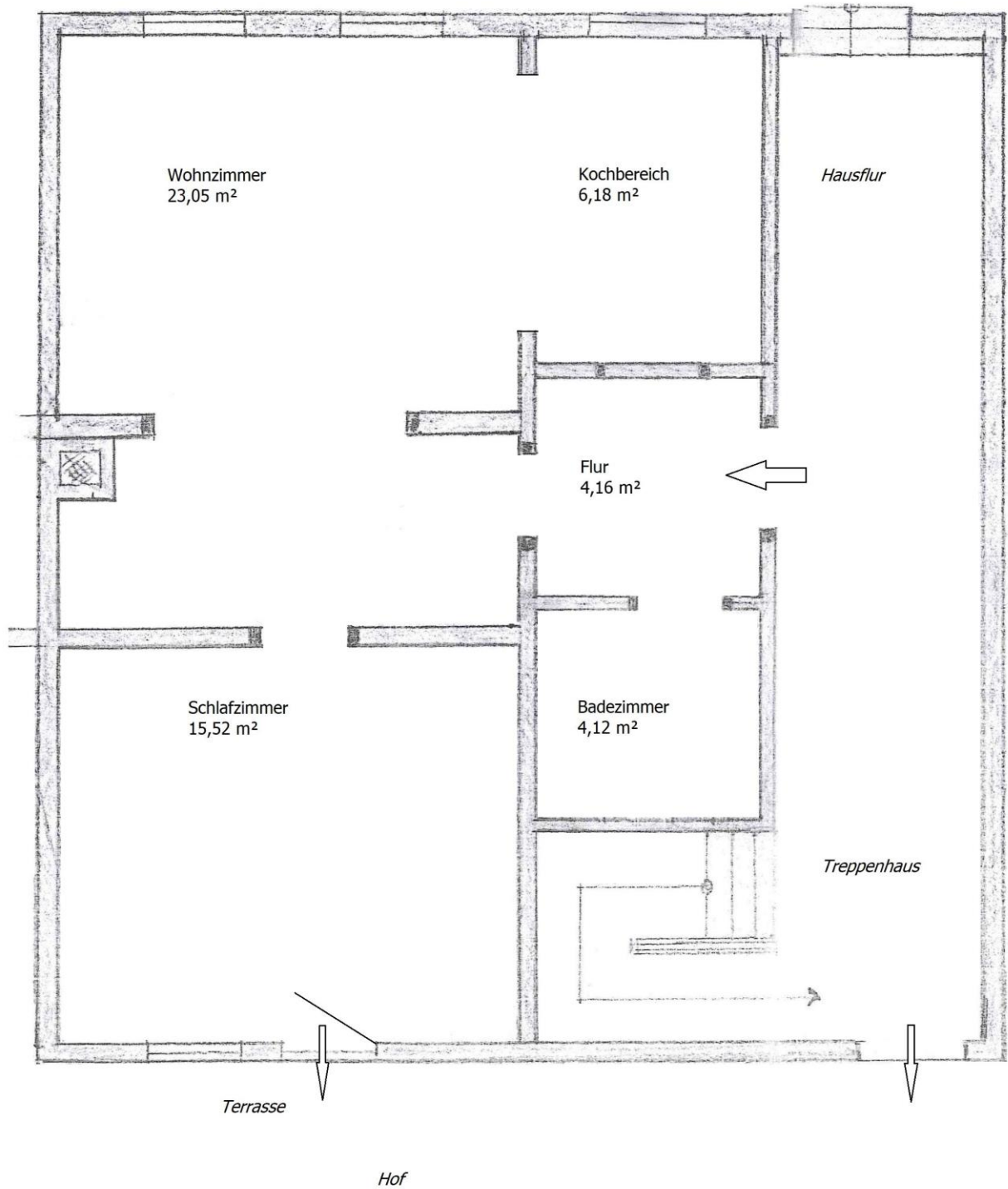
www.bruenniger-hauk.de

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.

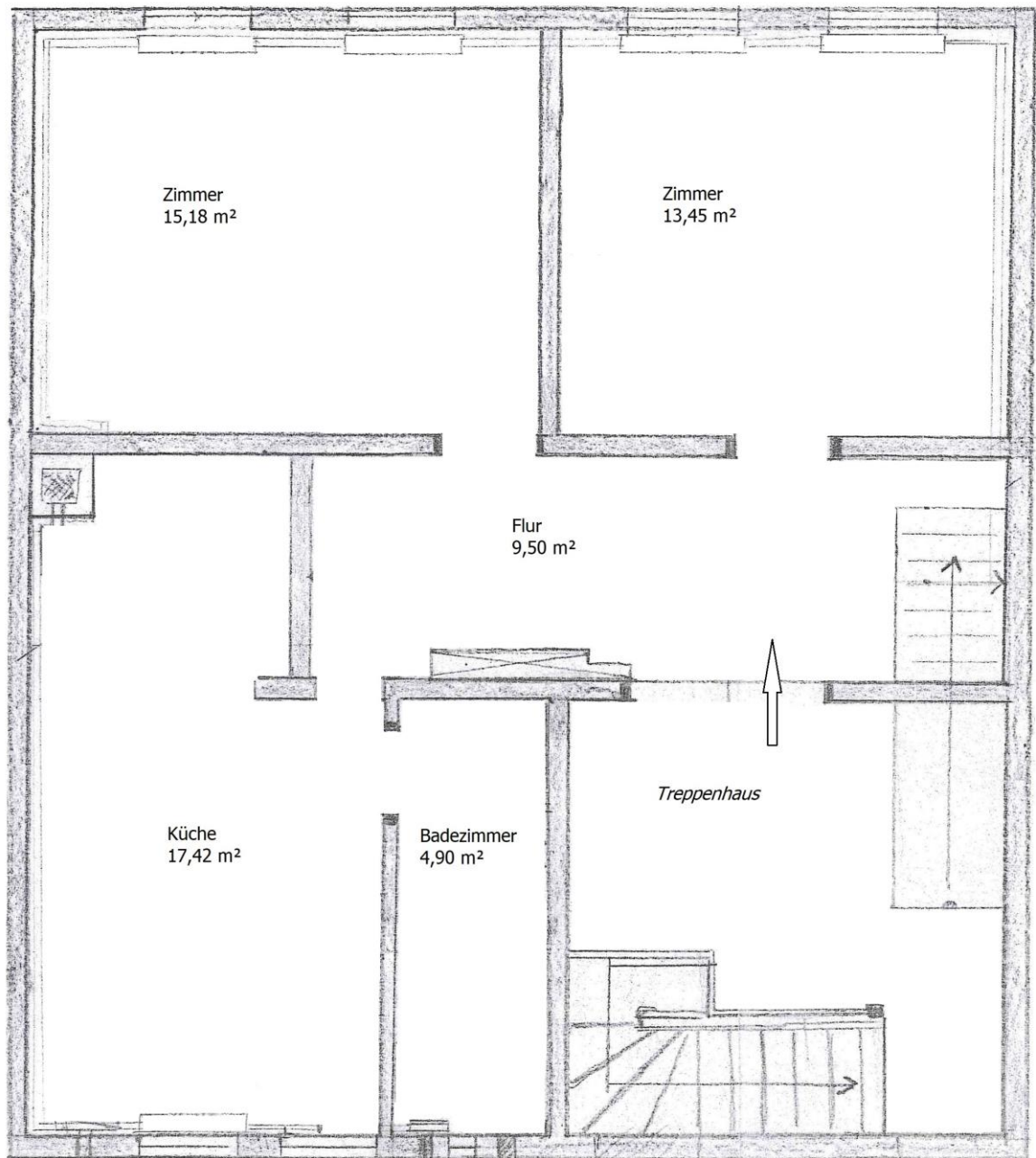




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNFRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE 2. OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

