

Sehr gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus

38640 Goslar-Altstadt



Ein Stück Stadtgeschichte zum Leben und Arbeiten

Lage:

Das repräsentative, stadtbild-prägende Gebäude befindet sich in sehr zentraler Lage in der Fußgängerzone der historischen Goslarer Altstadt. Gewerbetreibende schätzen die von Fußgängern gut frequentierte Umgebung, Bewohner die komfortable Nähe zu allen Dingen, die man zum Leben braucht: kulturelle und gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Schulen und vielem mehr.

Baujahr:

Erste Aufzeichnungen zu dem ehemals aus Vorder- und Hinterhaus bestehenden Gebäude lassen auf ein Baujahr um das Jahr 1878 schließen. Das gesamte Erdgeschoss wurde mehrfach umgebaut, den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohner angepasst und stellt heute einen zusammenhängenden Bereich dar, der sowohl von der vorbeiführenden Fußgängerzone als auch über einen seitlichen Eingang ebenerdig begehbar ist. Das mehrgeschossige Fachwerk-Vorderhaus diente im Erdgeschoss überwiegend als Ladengeschäft mit Ausstellungsfläche und Verkaufsraum, in den oberen Etagen von Beginn an zu Wohnzwecken.

Das hintere Gebäude – heute direkt mit dem Vorderhaus verbunden – wurde ca. im Jahr 1980 ab Kellerdecke in eingeschossiger Massivbauweise neu aufgebaut und mit einem kleinen Sanitärbereich vielfältig genutzt: Werkstatt, Aufenthalts- u. Personalraum, Büro, Lagerraum, etc.. Ab ca. 1980 hat hier in Angliederung an das vordere Bäckerei-Ladengeschäft ein Café mit zahlreichen Sitzplätzen in gemütlichen Gasträumen für einige Jahre sein Zuhause gefunden.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche, werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: Einbau einer modernen Ladeneingangstür, Erneuerung Terrassentür Dachterrasse, Anstrich Fensterrahmen (2023), Fassadenanstrich, Sanierung Dachterrasse, Komplettrenovierung Sanitärbereich Erdgeschoss, etc.. Die ansprechenden Holzfenster wurden denkmalkonform überwiegend in den Jahren 1990 / 1994 erneuert und sind bis heute sehr gut erhalten. Die Schieferverkleidung an der Giebel- und an der Rückseite stammt aus dem Jahr 1990.

Grundstück:

Das 158 m² große Eck-Grundstück ist vollständig bebaut, erstreckt sich entlang einer Durchgangs-Passage und grenzt im vorderen Bereich direkt an die Fußgängerzone. Das Gebäude ist ebenerdig über drei Zugänge begehbar: direkt über den Vordereingang von der Fußgängerzone und über einen kleinen, seitlichen Hof separat in die Wohnräume sowie in die Gewerbeeinheit.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

223 m² vermietbare Fläche mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss (Vorderhaus + Anbau) – 103 m² Nutzfläche – Verkaufs- / Ausstellungsfläche (48 m²)
- Lager- / Abstellfläche / Büro (div. Räume 45 m²) – Sanitärräume (10 m²)

Ober- und Dachgeschoss (Vorderhaus) – 120 m² Wohnfläche – 6 Zimmer – Küche – 2 Badezimmer
– Diele – Eingangsbereich

Zuzüglich ausgebauter Spitzboden im Vorderhaus mit großer Dachterrasse, Balkon im Obergeschoss, Teilkeller

Objektbeschreibung:

Dank der vorteilhaften Eck-Lage verfügt das Gebäude nicht nur über eine meterlange Schaufensterfront, die mit tiefen Vitrinen sehr werbewirksam gestaltet ist, sondern auch über einen von der Gewerbeeinheit völlig separaten, seitlichen Zugang zu den Wohnräumen in den oberen Etagen und in die hinteren Räume des Erdgeschosses. Somit eröffnen sich zahlreiche Nutzungsvarianten für das Erdgeschoss: als eine geräumige Gewerbeeinheit, als Laden- / Ausstellungsfläche mit Büroräumen oder Lagerfläche, u.v.m..

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über die drei oberen Etagen des Vorderhauses und zeichnet sich durch eine teilweise offene Gestaltung aus sowie einen gemütlichen Balkon am Wohnraum und eine traumhafte Dachterrasse mit Panoramablick über die Altstadt.

Heizung / Technik:

2 Gas-Etagenheizungen für die Wohnräume (Baujahr ca. 2011) und für die Gewerbefläche im Erdgeschoss (Baujahr ca. 1998)

Bemerkungen:

Das Erdgeschoss steht zur sofortigen Nutzung oder Neu-Vermietung bereit, die Wohnräume sind langjährig gut vermietet (Kaltmiete ca. 9.600 € p.a.). Ein sehr interessantes Angebot für die (teilweise) Eigennutzung oder als reine Kapitalanlage. Gern erhalten Sie weitere Informationen über unser Büro.

Kaufpreis: 395.000 € 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.

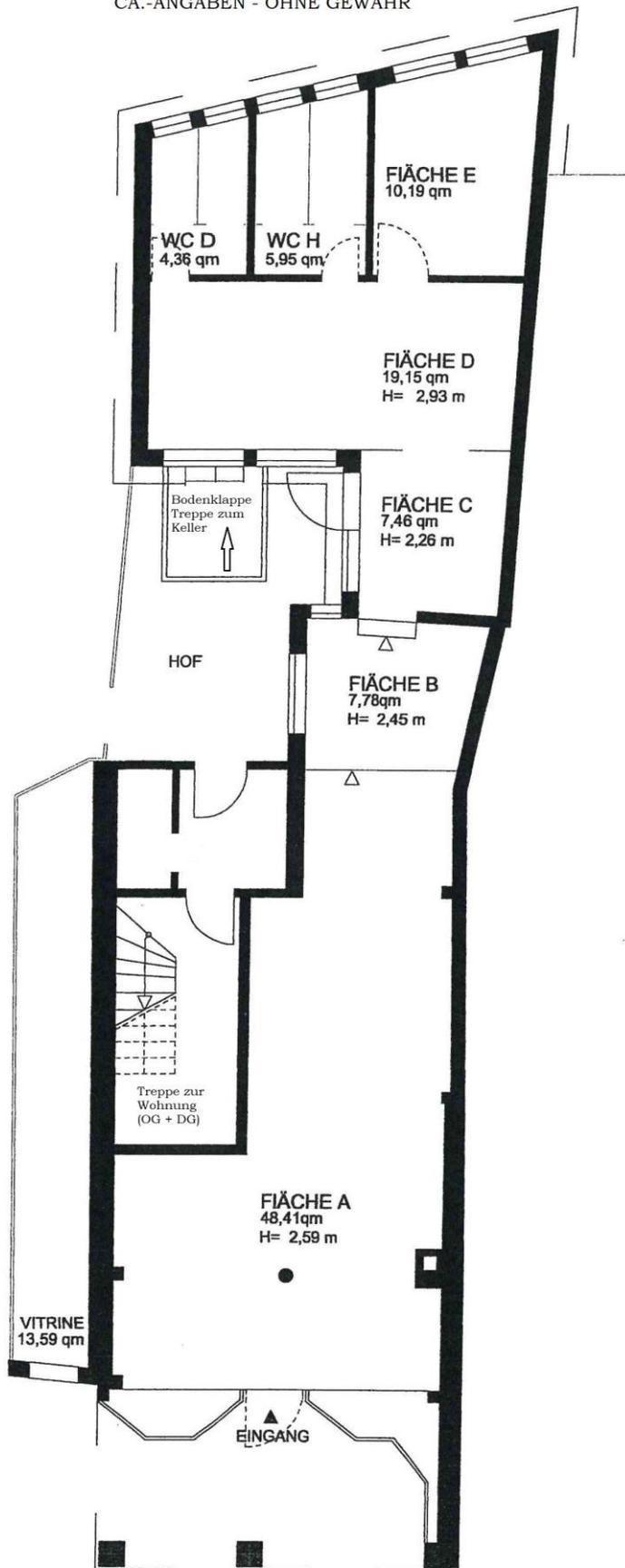
www.bruenniger-hauk.de

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.

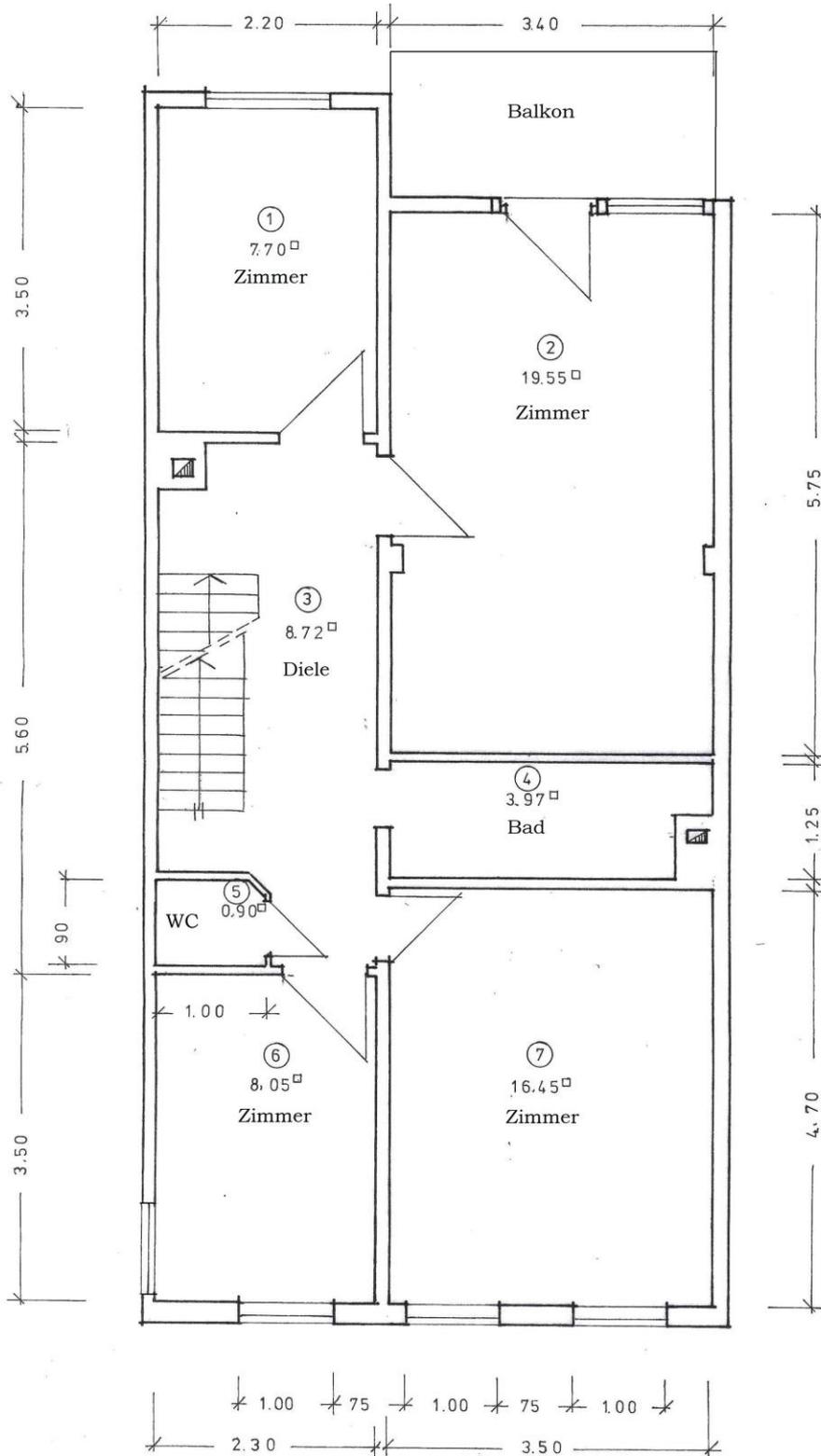




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



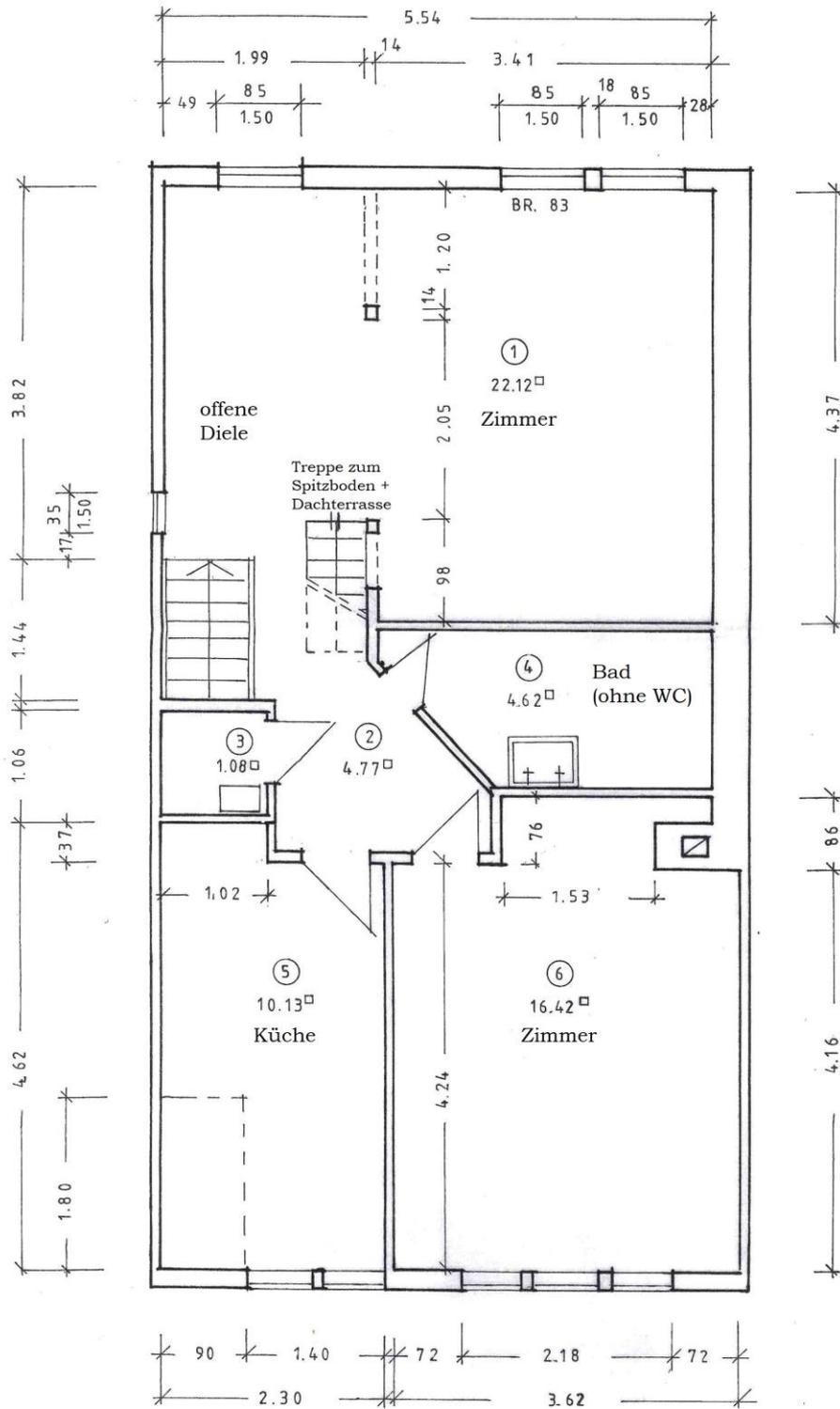
GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
 VORDERHAUS
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



WOHNFLÄCHE 65.34 \square
 RAUMHÖHE i.L. 2.80 m
 M = 1:50

J A N. 1994

GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS
 VORDERHAUS
 CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



WOHNFLÄCHE 59.14[□]
 RAUMHÖHE i. l. 2.32 m
 M = 1 : 50

JAN. 94