

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

38642 Goslar-Kramerswinkel



Traumhafte Aussichten aus der obersten Etage

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage im Goslarer Stadtteil Kramerswinkel am Ende einer Sackgasse auf einem sehr großen, gepflegten Grundstück mit vielen Grünflächen, altem Baumbestand und angenehmer Randbepflanzung. In fußläufiger Nähe liegen Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie das Krankenhaus. Eine gute Anbindung an die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls gegeben.

Baujahr:

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1965 errichtet, im Jahr 1990 in Eigentumswohneinheiten aufgeteilt und bietet heute Raum für 8 Eigentumswohnungen, die zusammen mit dem Nachbarhaus eine Verwaltungseinheit mit insgesamt 16 Wohnungen bilden. Dank einer professionellen, externen Hausverwaltung und der interessierten Eigentümergemeinschaft wurden regelmäßig Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten am Haus durchgeführt, unter anderem: 2021 Balkonsanierung, 2020 Dachbodendämmung, 2015 Fenstererneuerung, etc.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

57 m² Wohnfläche – 2 Zimmer – separate Küche – Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne – Diele – Abstellraum - Balkon (5,90 m² zu 50 % angerechnet); zzgl. Kellerraum ca. 8 m²

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 15, 3. Obergeschoss):

Der Wohnungsflur führt separat in alle Räumlichkeiten und bietet mit einem Abstellraum im hinteren Bereich ausreichend Platz für die Garderobe und mehr. In dieser Wohnung steht Ihnen ein großes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Zugang auf die Loggia, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein hell gefliestes Badezimmer mit großem Außenfenster und Platz für die Waschmaschine zur Verfügung. Die teil-überdachte Loggia in West-Ausrichtung bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit 3-4 Stühlen und begeistert mit einer tollen Aussicht über den

Ort hinweg auf die Harzer Berge. Insgesamt ist die Wohnung aufgrund der obersten Lage im Haus wirklich lichtdurchflutet und mit weiten Ausblicken aus allen Fenstern gesegnet.

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Warmwasser elektrisch (Küche) + über Gas-Therme (Bad)
Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 22.07.2024: 152,7 kWh/(m²*a); E

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

201 € inkl. Heizung, Abfallgebühren, Grundstückspflege, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Wohngebäudeversicherung, etc.

Zuzüglich Grundsteuer B (7,42 € / Monat), Erbpacht (ca. 25 € / Monat; Klosterkammer Hannover; letzte Erhöhung Juli 2019; Laufzeit Erbbauvertrag bis 31.03.2064); direkt mit einem Versorgungsunternehmen abzurechnen: Wohnungsstrom, Wasser / Abwasser, Gas (für Warmwasser-Therme im Bad)

Von den 201 € Hausgeld sind ca. 73 € (inklusive 39 € Rücklagen-Zuführung) vom Eigentümer zu tragen und 128 € auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Diese Wohnung ist sowohl für den Eigenbedarf als auch als solide Geldanlage geeignet und kurzfristig ohne kostenintensive Modernisierungsaufwendungen nutzbar. Gern zeigen wir sie Ihnen persönlich nach Absprache!

Kaufpreis: 89.000 € 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 WE 15 - 3. OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

