

Villenwohnung mit viel Potential!

38640 Goslar-Steinberg



Eine lohnende Investition in bester Lage

Lage:

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre einer wunderschönen Villa in einer wenig befahrenen Anwohnerstraße am Rande der Altstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt durch weitere imposante Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken, die diesem beliebten Wohnviertel ein angenehmes Ambiente verleihen. Fußläufig sind alle Annehmlichkeiten erreichbar, die die Innenstadt zu bieten hat, der Bahnhof und auch die weitläufige Natur des Goslarer Steinbergs. Eine herrliche, privilegierte Lage zum Wohnen!

Baujahr:

Die stilvolle Villa wurde im Jahr 1907 als eines von zwei Doppelwohnhäusern errichtet und im Jahr 1999 in drei Eigentumswohneinheiten aufgeteilt. Zeitgleich hat eine umfassende Sanierung des Gebäudes stattgefunden, so dass sich heute moderner Wohnkomfort in einem großartigen, vom damaligen Baustil geprägten Ambiente genießen lässt: Raumhöhen von ca. 3,60 m, große Flügeltüren, weitläufige Räumlichkeiten, Erker und vieles mehr. Diese Wohnung war zuletzt vermietet und bedarf einer Renovierung (Wände, Decken, gegebenenfalls Sanitär, Einbau einer Einbauküche ...) bis hin zur Fußboden-Neugestaltung in einigen Räumen sowie eventuell Erneuerung der Etagenheizung – jeweils ganz nach eigenen Wünschen und Ansprüchen. Der mit einer Steinmauer eingefasste Balkon mit Treppe in den Vorgarten versprüht ein ganz besonderes Flair und ist ebenso wie der vordere Garten dieser Wohnung zugeordnet.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

118 m² - 3 Zimmer – Küche – Tageslicht-Badezimmer – Gäste-WC – Veranda – Diele – West-Balkon
Zuzüglich separater Kellerraum 24 m².

Es besteht ein alleiniges Nutzungsrecht an dem Vorgarten und an einem hinter dem Gebäude befindlichen Teil-Bereich des schön gestalteten Gartens mit altem Baumbestand, Rasenfreiflächen und diversen Beetanlagen. Das Grundstück umfasst insgesamt 883 m².

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 1, Hochparterre):

Sämtliche Räumlichkeiten sind von dem langgestreckten Wohnungsflur direkt zugänglich: drei großzügige Wohnräume mit Erker, Veranda und Balkon, die Wohnküche, das Tageslichtbad sowie das Gäste-WC. Baujahrestypisch sind alle drei Wohnräume sowie die Veranda zusätzlich durch zwei stilvolle Flügeltüren untereinander verbunden. Rückseitig begeistern die Küche und die Veranda mit einem weiten Blick auf das schöne Gartengrundstück und darüber hinaus, straßenseitig lädt der gut 11 m² große Balkon mit gemauerter Brüstung zum Aufenthalt im Freien ein. Von hier führen ein paar Steinstufen direkt in den eigenen Vorgarten.

Heizung:

Gas-Etagenheizung, installiert in der Wohnküche

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

131 € inkl. Abfall, Hausstrom, Versicherung, Hausverwaltung, Gehwegreinigung, etc.
Zuzüglich Strom, Wasser / Abwasser und Gas nach individuellem Verbrauch (werden direkt mit dem Versorger abgerechnet), Grundsteuer B 25 € / Monat

Dank der unkomplizierten Verständigung zwischen den Eigentümern sowie der direkten Zuordnung der verbrauchsabhängigen Kosten Strom, Gas und Wasser fallen die Nebenkosten ausgesprochen gering aus. Eine externe Hausverwaltung sowie ein kostenintensiver Ables- und Abrechnungsservice ist nicht erforderlich. Aufgrund des guten Gesamtzustandes des Gebäudes ist keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage gebildet. Erforderliche Arbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren einvernehmlich vorgenommen und die Kosten auf die drei Wohneinheiten verteilt. Einfach, günstig, gut. Jedem Eigentümer steht es selbstverständlich frei, für sich selbst eine entsprechende Rücklage monatlich anzusparen.

Bemerkungen:

Es bietet sich Ihnen hier die seltene Chance, in einer der besten Lagen der Stadt eine großzügige Wohnung mit eigenem Gartenanteil in einer weitgehend sanierten Villa zu erwerben und sich diese zu Ihrer ganz persönlichen Traumwohnung auszubauen und zu entwickeln! Entdecken Sie das Potential, das diese Immobilie bietet – es macht einfach Lust auf „mehr“!

Kaufpreis: 219.000 € 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 WE 1 HOCHPARTERRE - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

