Schönes Apartment mit Teichblick

38640 Goslar

Natur – und stadtnah = schönes Wohnen!

Lage:
Angrenzend an ein Naturschutzgebiet und in fußläufiger Nähe zur Altstadt bietet diese Wohnlage einen hohen Erholungswert mit bester Anbindung an das städtische Leben. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, kulturelle Angebote, u.v.m. sind in kürzester Zeit erreicht – ebenso wie die nahezu von der Haustür gelegene Natur des Harzes.

Baujahr:
Die ca. im Jahr 1971 in einem individuellen, „wabenförmigen" Stil erbaute Wohnanlage beherbergt 63 Wohneinheiten, die sich auf zwei bis maximal vier Etagen auf einem ca. 4.700 m² großen Grundstück verteilen. Das Gebäude verfügt über 2 Fahrstühle, die bis in das untere Geschoss (Kellerräume) führen, und ein privates Schwimmbad. Die dringend notwendige Sanierung und Dämmung der Fassade wurde bereits beschlossen. Die relativ hohe, bereits angesparte Rücklage deckt diese Modernisierung nicht ab, so dass Sonderumlagen oder Hausgeld-Erhöhungen in noch nicht bezifferbarer Höhe abzusehen sind. Das Fenster der Wohnung sowie die Terrassentür sind zu Lasten der Eigentümer erneuerungsbedürftig. Diese Kosten wurden bereits im Kaufpreis einkalkuliert.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):
42 m² - 1 Wohnraum mit Kochnische – Badezimmer – Flur – Balkon (5,70 m² zu 25 % angerechnet) mit kleinem Abstellraum; separater Kellerraum ca. 4 m²
Gemeinschaftliche Nutzung (unteres Geschoss, Parkplatz- und Kellerebene): Tageslicht-Schwimmbad mit Duschräumen und Umkleiden, Wasch- und Trockenraum mit Münzgeräten

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 23, 3. Obergeschoss):

Treppe oder Fahrstuhl – hier haben Sie die Wahl! Die in der obersten Etage des Hauses gelegene Wohnung begeistert bereits vom Wohnraum aus mit einem schönen Ausblick durch das Panoramafenster auf den vorgelagerten Teich und die umliegende Natur. Der überdachte Balkon bietet zusätzlich einen kleinen Abstellraum für Gartenmöbel und mehr. Die Eingangsdiele verfügt über ausreichend Platz für die Garderobe, der interessant geschnittene Wohnraum über eine kleine, in den Raum integrierte Einbauküche. Das baujahrestypische Badezimmer mit Badewanne ist in einem ordentlichen „Retro"-Zustand. Das sehr helle, gepflegte Appartement war bis vor kurzem vermietet und steht kurzfristig zur Verfügung.

Heizung:

Gas-Zentralheizung
Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 03.07.2019: 123 kWh / (m²*a), D

Stellplatz:

Ein Stellplatz auf der hinter dem Gebäude am Teich gelegenen, gepflasterten Freifläche gehört zu dieser Wohnung (Sondernutzungsrecht) und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Der Platz ist vom Balkon der Wohnung gut einsehbar, so dass man bei bedarf stets „ein Auge" auf sein Fahrzeug hat.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

Wirtschaftsplan 2025:
295 € inkl. Wasser / Abwasser, Hausreinigung, Gartenarbeiten, Winterdienst, Zuführung Instandhaltungsrücklage, Müllentsorgung, Gebäudeversicherung, Kosten Schwimmbad, etc.; zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B (ca. 6,80 €)

Von den 295 € Hausgeld sind ca. 105 € (inkl. ca. 34 € Rücklagenzuführung) vom Eigentümer zu tragen und ca. 190 € sowie die Grundsteuer B auf einen eventuellen Mieter umlegbar. Die Eigentümer-Gemeinschaft hat eine Erhöhung der monatlichen Rücklagenzuführung bereits beschlossen. Ab dem 01.01.2026 wird die Rücklage für diese Wohnung von 34€ auf ca. 56 € erhöht.

Bemerkungen:

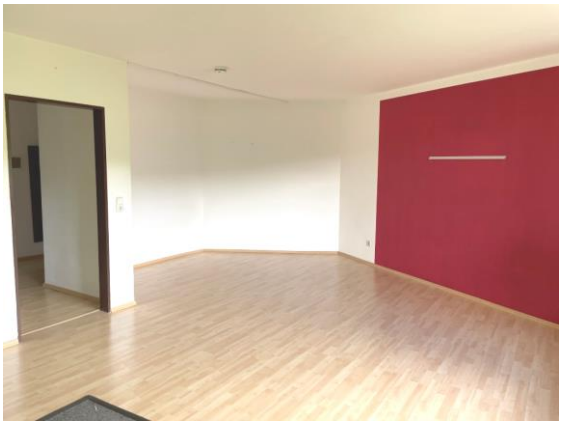
Ein idealer, kleiner Rückzugsort nahe der Natur und in Stadtnähe. Die Kosten für die bevorstehenden Modernisierungen wurden bei der Kaufpreis-Festsetzung bereits berücksichtigt. Gern zeigen wir Ihnen alles persönlich!

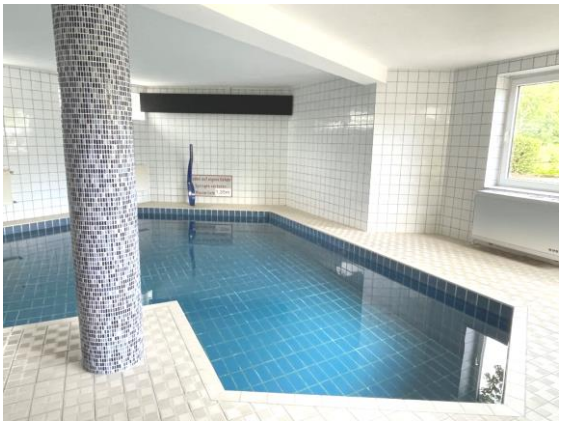
Kaufpreis: 35.000 € VB

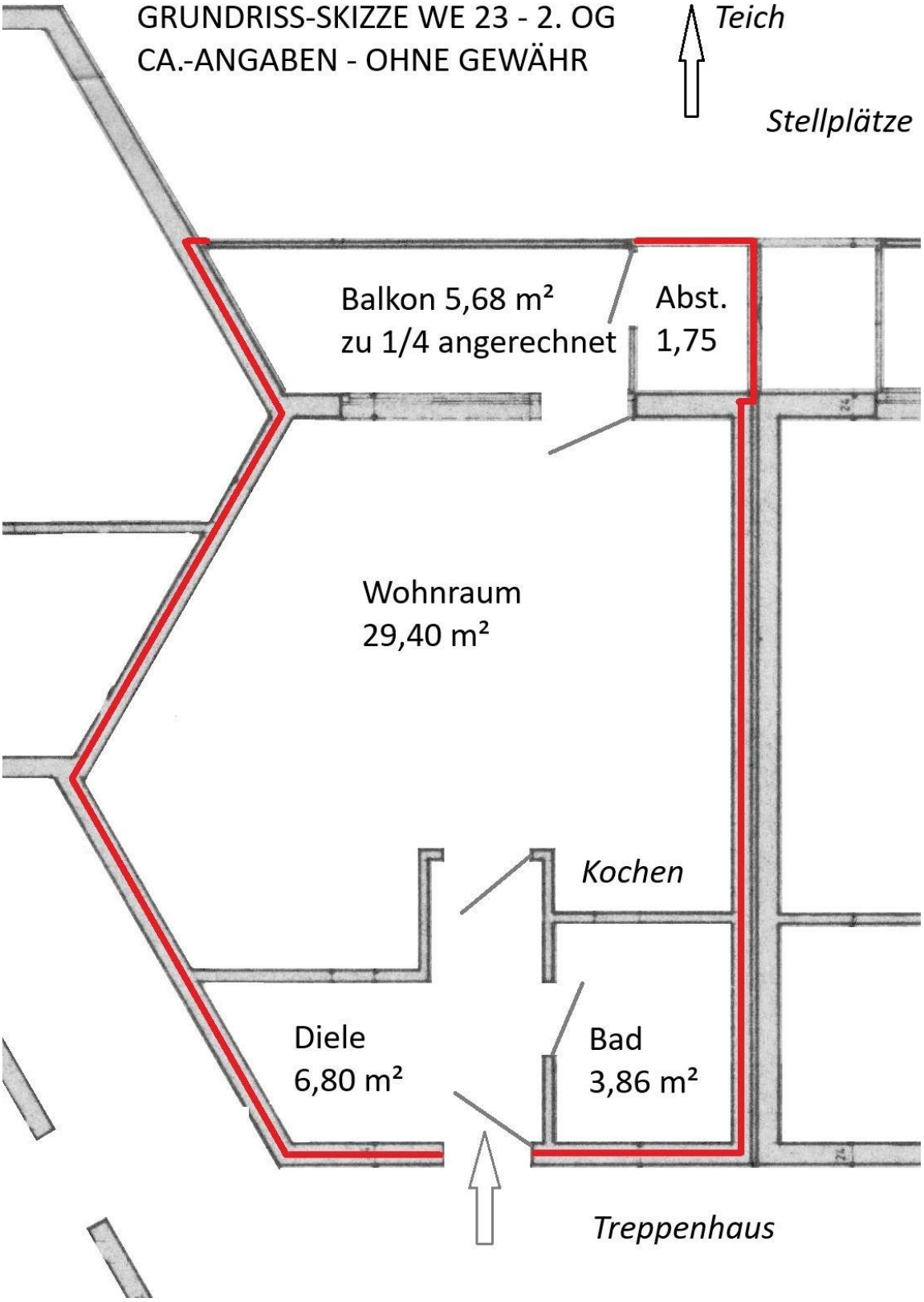
Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.

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 23 - 2. OG
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR
Teich
Stellplätze
Balkon 5,68 m²
zu 1/4 angerechnet
Abst.
1,75
Wohnraum
29,40 m²
Kochen
Diele
6,80 m²
Bad
3,86 m²
Treppenhaus