

Renditeobjekt mit 4 Wohneinheiten und großem Garten

38640 Goslar-Altstadt



260 m² vermietbare Wohnfläche und Gartenidylle!

Lage:

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus liegt am Rande der Altstadt, unmittelbar bei den üppig begrünten Wallanlagen, an einer wenig befahrenen Einbahnstraße im typischen „Kopfsteinplaster-Design“. Die Abzucht, die Kaiserpfalz sowie alle Annehmlichkeiten, die die Altstadt zu bieten hat, befinden sich in fußläufiger Nähe.

Baujahr:

Das Baujahr des 3-geschossigen, unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal) stehenden Fachwerkhäuses sowie des Hintergebäudes (2-geschossig mit Satteldach) wird auf um 1875 bzw. um 1900 geschätzt. Dem Stadtarchiv vorliegende Unterlagen verweisen auf eine erste urkundliche Erwähnung um das Jahr 1510. Die 4 separaten Wohneinheiten wurden teils von den Eigentümern selbst genutzt und teils vermietet. Im Jahr 1979 erfolgte die „Umdeckung des Daches zum Harzer Doppeldach“ mit Frankfurter Ziegeln. Die Raumhöhen in allen Wohnungen betragen akzeptable ca. 1,85 m bis ca. 2,00 m. Die für erforderliche Modernisierungen (Fenster, Elektrik, etc.) und Renovierungen aufzuwendenden Kosten wurden bei der Kaufpreisfestsetzung bereits berücksichtigt.

Grundstück:

Das für Altstadt-Verhältnisse mit 509 m² relativ große Grundstück ist knapp zur Hälfte mit dem Haupthaus, dem Hintergebäude und dem dazwischen befindlichen Innenhof bebaut und begeistert in südöstlicher Ausrichtung gen Wallanlagen mit einem schönen, üppig bewachsenen Gartengrundstück, einer Rasenfreifläche und älterem Baumbestand. Der Garten ist nur durch das Treppenhaus des Haupthauses und das nicht bewohnte Erdgeschoss des hinteren Gebäudes (ehemals Stall) zugänglich.

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

260 m² Wohnfläche mit separaten Wohneinheiten:

Erdgeschoss – 50 m² - 2 Zimmer – Küche – Bad – Flur

1. Obergeschoss – 70 m² - 2 Zimmer – Küche – Bad – Flur

2. Obergeschoss – 72 m² - 2,5 Zimmer – Küche – Bad – Flur

Hinterhaus (Ober- und Dachgeschoss) – 68 m² - 3,5 Zimmer – Küche – Bad - Flur

Zuzüglich Nutz- / Abstellflächen: Dachboden, Teilkeller, Treppenhaus, Erdgeschoss des Hinterhauses

Objektbeschreibung:

Baujahrestypisch ist das Treppenhaus im vorderen Bereich relativ großzügig gestaltet und führt durch eine Hintertür auf einen kleinen Hof, an den sich das Hintergebäude anschließt. Eine separate Tür führt hier in die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Durch das Erdgeschoss mit diversen Abstellräumen und einem Raum für Waschmaschinen ist über eine rückseitige Tür der wirklich schöne, im Grünen gelegene Garten zugänglich. Eine idyllische Rückzugsoase inmitten der Altstadt. Nach diversen Modernisierungsarbeiten nach eigenem Anspruch können hier naturnahe Wohnräume im Zentrum der Stadt entstehen, die sich bestens vermieten oder für den Eigenbedarf nutzen lassen.

Heizung:

4 Gas-Etagenheizungen (Baujahre 2023, 2000, 1989, 2000)

Bemerkungen:

Die Nebenkosten lassen sich dank der einzelnen Gasthermen und installierter Zähler für Wasser und Strom problemlos abrechnen; allerdings wurde dies in den vergangenen Jahren versäumt. Die aktuellen Mieteinnahmen aus den drei vermieteten Wohnungen betragen ca. 12.300 € im Jahr. Die zuletzt eigengenutzte Wohnung im Erdgeschoss ist bereits frei. Bei Vollvermietung sind bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5 €/m² Wohnfläche ca. 15.600 € p.a. erzielbar. Eine gute Investition, die sich rechnet! Und ein herrliches Gartengrundstück innerhalb der Altstadt!

Kaufpreis: 129.000 € 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.





