

Traumhafte 3-Zimmer-Galerie-Wohnung

38640 Goslar



Sehr ruhige, natur- und stadtnahe Lage

Lage:

In naturnaher Lage am Rande des Steinbergs und am Ende einer ruhigen Sackgasse befindet sich die hier angebotene Wohnung im obersten Geschoss einer Wohnanlage, bestehend aus zwei separaten, nahezu baugleichen Häusern mit jeweils neun individuellen Wohneinheiten auf einem 5.244 m² großen Eigentums-Grundstück in Hanglage. Das direkt angrenzende Naturschutzgebiet mit weitläufigen Wäldern und Wiesen bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannende Freizeitaktivitäten. Die lebendige Innenstadt, der Bahnhof sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in ca. 20 min erreichbar.

Baujahr:

Die Gebäude wurden ca. im Jahr 1971 in architektonisch interessanter Massivbauweise errichtet und auf insgesamt 18 Eigentumswohnungen aufgeteilt, die von einer externen Hausverwaltung professionell verwaltet werden. Diese Wohnung ist die größte im Haus und wurde ca. im Jahr 2001 für den Eigenbedarf hergerichtet und unter anderem mit neuen Fenstern sowie mit Kurbeln bedienbaren Außenjalousien ausgestattet. Dies ist insbesondere angesichts der großen Fensterfronten im firsthohen Wohnraum ein wertvolles Extra. Das Küchenfenster wurde erst im Jahr 2025 erneuert. Neben den großen Giebelfenstern versorgen die fünf Oberlichter („Lichtband“) den Galerieraum mit viel Tageslicht und sind bei Bedarf mit elektrischen Innenjalousien abzdunkeln.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

118 m² Wohnfläche – 3 Zimmer – Galerie (ca. 18 m²) – Küche – Tageslichtbadezimmer mit separatem WC – Flur mit Abstellmöglichkeiten – Balkon (ca. 14,20 m²)
Separater Abstellraum auf der Eingangsebene (Keller)

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 8, Obergeschoss):

Die größte Wohnung des Hauses bietet einen L-förmigen Flurbereich mit Platz für die Garderobe und mehr, von dem alle Räume separat begehbar sind: drei Zimmer (eines davon ist derzeit unterteilt in zwei Räume), die Küche, das Badezimmer. Das „Herz“ der Wohnung ist das firsthoch ausgebaute Wohnzimmer mit offener Treppe auf die Galerieebene, Sichtbalken und nahezu vollverglastem Giebel. Zusätzlich ist von hier einer der beiden Ausgänge auf den West-Balkon gegeben, der sich über zwei Ebenen auf einer Länge von knapp 13 m entlang der Wohnung erstreckt. Ein herrlicher Ausblick in die Natur ist von hier zu jeder Jahreszeit gegeben.

Anmerkung: aufgrund der Hanglage sind sowohl zum Hauseingang als auch im Haus einige Stufen zu bewältigen; eine tägliche Sport-Routine ist hier also gesichert und wird sogar belohnt mit weiten Aussichten und Tageslichtverwöhnten Räumen!

Heizung:

Gas-Etagenheizung (installiert im vorderen Flurbereich)

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis: 145 kWh / (m²*a); E

Stellplatz:

Gegen eine Mietpauschale in Höhe von 40 € steht eine Garage direkt vor dem Haus zu Verfügung. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung und bei Verfügbarkeit kann alternativ einer der angrenzenden, offenen Stellplätze kostenfrei genutzt werden.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

417 € inklusive Wasser, Gartenarbeiten, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Müllabfuhr, Rücklagenzuführung, etc.; zuzüglich Gas und Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B

Von den 417 € Hausgeld sind ca. 200 € (inkl. ca. 138 € Instandhaltungsrücklage) vom Eigentümer zu tragen und ca. 217 € sowie die Grundsteuer B (ca. 32,30 € / Monat) auf einen eventuellen Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Eine außergewöhnlich schöne Wohnung, die mit einem individuellen, großzügigen Grundriss in ruhiger Umgebung begeistert. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Kaufpreis: 169.000 € 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.

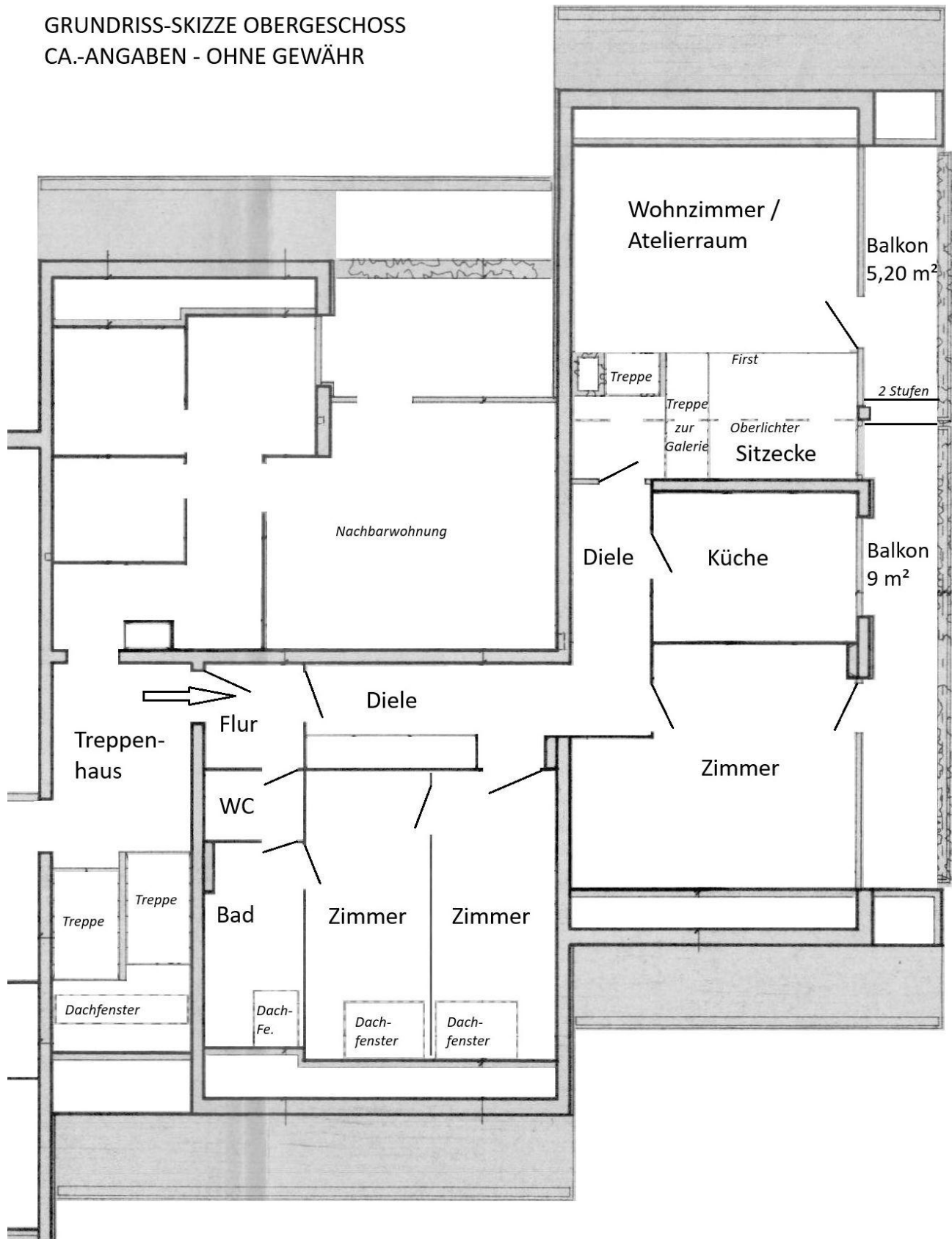
www.bruenniger-hauk.de

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 OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE GALERIE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

