

## ***Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon***

***38642 Goslar-Jürgenohl***



### ***Sichere Kapitalanlage in guter Lage***

#### ***Lage:***

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der obersten Etage einer gepflegten Wohnanlage am Rande des Goslarer Stadtteils Jürgenohl, nur wenige Schritte vom neu errichteten Stadtteil Fliegerhorst entfernt. Entsprechend ist hier eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants, Ärzthäusern, Kindergärten und vielem mehr gegeben. Die Altstadt von Goslar ist mit dem öffentlichen Nahverkehr bestens erreichbar. Eine gute, komfortable Lage, die ein angenehmes Leben ermöglicht.

#### ***Baujahr:***

Das Gebäude besteht aus vier Häusern mit jeweils 6 Wohneinheiten und wurde ca. im Jahr 1960 errichtet. Im Jahr 1990 erfolgte die Aufteilung in 24 separate Eigentumswohneinheiten, die von einer externen Hausverwaltung professionell abgerechnet und betreut werden. Ca. im Jahr 1990 wurden die Außenwände der Häuser mit einem 8 cm starken Wärmeverbundsystem und die oberste Geschosdecke mit ca. 14 cm Mineralwolle gedämmt.

#### ***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):***

61 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 3 Zimmer – Küche – Tageslichtbadezimmer – Flur mit kleinem Abstellraum – Balkon (ca. 6,39 m<sup>2</sup> zu ¼ angerechnet); separater Kellerraum; gemeinschaftlicher Waschkeller

#### ***Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 12, 2. OG re):***

Für den sportlich-gesunden Aufstieg durch das Treppenhaus werden Sie hier oben mit einer weiten Aussicht belohnt: 3 separat begehbare Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, eine Küche sowie ein Balkon stehen hier zur Verfügung. Besonders ansprechend ist das geräumige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Ausgang auf den West-Balkon, der zusätzlich von einem weiteren Zimmer aus zugänglich ist. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis veräußert.

**Heizung:**

Gas-Zentralheizung

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis: 116 kWh / (m<sup>2</sup>\*a); D

**Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):**

Wirtschaftsplan 2026:

292 € inkl. Heizung / Warmwasser, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Grundstückspflege, Rücklagenzuführung, etc.; zzgl. Strom und Kaltwasser / Abwasser nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B ca. 9,91 € im Monat, Erbpacht 191,49 € (nicht umlegbar) im Jahr seit 2019, Laufzeit Erbbaupertrag bis 31.03.2045

Von den 292 € Hausgeld sind ca. 84 € vom Eigentümer zu tragen und ca. 208 € sowie die Grundsteuer B auf Mieter umlegbar.

**Bemerkungen:**

Die Wohnung ist seit ca. 28 Jahren vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Kaltmiete in Höhe von ca. 4.288 € / Jahr. Für weitere Informationen oder die Absprache eines Besichtigungstermins wenden Sie sich gern an unser Büro.

**Kaufpreis: 56.000 € 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](http://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 2. OG RECHTS (WE 12)  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

