

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – sofort verfügbar!

38690 Goslar-Vienenburg



Stellplatz inklusive!

Lage:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der obersten Etage einer gepflegten Wohnanlage am Rande des Goslarer Ortsteils Vienenburg. Eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants, Ärzten, Schulen (ca. 100 m entfernt), Kindergärten und vielem mehr ist hier gegeben. Auch die umliegenden, weitläufigen Wald- und Wiesengebiete sowie das Naherholungsgebiet „Vienenburger See“ sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreicht. Eine gute, komfortable Lage, die ein angenehmes Leben ermöglicht.

Baujahr:

Das Gebäude besteht aus 2 Häusern mit jeweils 6 Wohneinheiten und wurde ca. im Jahr 1971 errichtet. Im Jahr 1984 erfolgte die Aufteilung in 12 separate Eigentumswohneinheiten, die von einer externen Hausverwaltung professionell abgerechnet und betreut werden. Die Wohnung wurde zuletzt von den Eigentümern selbst genutzt und bedarf neben der üblichen Renovierung einer grundlegenden Sanierung: Erneuerung der Fenster, der Balkontür und der Elektrik, je nach Bedarf Modernisierung des Badezimmers.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

71 m² Wohnfläche – 3 Zimmer – Küche (ohne EBK) – Tageslichtbadezimmer – Flur – Balkon (ca. 3,40 m² zu 50 % angerechnet); zzgl. separater Kellerraum mit Stromanschluss, Verschlag auf dem Dachboden

Gemeinschaftliche Nutzung: großer Trockenraum auf dem Dachboden, Fahrradkeller

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 5, 2. OG li):

Sportlich durch das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 2. Obergeschoss: 3 separat begehbare Zimmer, ein nostalgisches Tageslichtbad mit Badewanne, eine Küche (ohne Einbauküche) sowie ein Balkon stehen hier zur Verfügung. Besonders ansprechend ist das geräumige Wohnzimmer mit Ausgang auf den geschützten Süd-Balkon. Die gesamte Wohnung ist aufgrund ihrer Lage tageslicht-verwöhnt und freundlich-hell.

Heizung:

Gas-Zentralheizung – hierbei handelt es sich um ein Heizwerk, das im Kellergeschoss eines Nachbarhauses installiert ist und insgesamt 14 umliegende Häuser (84 Wohnungen) zuverlässig mit Wärme (Heizung und Warmwasser) versorgt. Der Anteil am Heizkraftwerk ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 26.04.2019: 121 kWh / (m²*a); D

Fuhrpark:

Ein bequem von der Straße befahrbarer Einstellplatz (Nr. 5) neben der auf dem Grundstück befindlichen Garagenanlage ist der Wohnung per Sondernutzungsrecht fest zugeordnet.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

Wirtschaftsplan 2026:

233 € inkl. Heizung / Warmwasser, Wasser / Abwasser (Umlage nach Personen), Müllabfuhr, Gartenpflege, Hauswart, Rücklagenzuführung, Erbpacht Heizwerk, etc.; zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B (Wohnung) ca. 11,60 € im Monat, Erbpacht (Wohnung) 437,13 € (nicht umlegbar) im Jahr seit 2024, Laufzeit Erbbaupachtvertrag bis 31.12.2046

Von den 233 € Hausgeld sind ca. 118 € vom Eigentümer zu tragen und ca. 115 € sowie die Grundsteuer B (Wohnung) auf etwaige Mieter umlegbar.

Bemerkungen:

Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar und eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung!

Kaufpreis: 55.000 € 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 WOHNUNG 5 - 2. OBERGESCHOSS LINKS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

