

Lukrative Kapitalanlage mit Charme

38640 Goslar-Altstadt



Volle Miete – gute Rendite!

Lage:

Die hier angebotene Immobilie liegt auf einem Eckgrundstück an einer einspurigen Zufahrtstraße (Einbahn, Zone 30) in die Altstadt und mit der Südseite direkt am Beginn der Fußgängerzone. Fußläufig lässt sich hier alles erreichen, was die Altstadt zu bieten hat: gastronomische und kulturelle Angebote, Schulen und Kindergärten, der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, Ärzte, etc.. Eine gute Lage zum Leben und zum Arbeiten!

Baujahr:

Das Fachwerk-Eckhaus wurde um das Jahr 1840 errichtet und zunächst als Bäckerei mit Backstube und Ladengeschäft genutzt. Das im Hof befindliche Nebengebäude wurde um das Jahr 1914 in Massivbauweise als Stallgebäude mit Waschküche erbaut und dient heute zu Abstellzwecken. Im Jahr 1988 hat eine grundlegende Modernisierung samt Umbau stattgefunden: Schaffung und Ausbau eines zweiten Ladengeschäftes im Erdgeschoss, Errichtung eines brandtechnisch sicheren Treppenhauses als Zugang zu den beiden Wohnungen, etc.. Zuletzt wurden im Jahr 2022 alle vier Heizungsanlagen erneuert und das Eck-Ladengeschäft 2024 in Abstimmung mit dem Mieter für ca. 10.000 € teils umgebaut und stilvoll renoviert. Überarbeitung der Elektrik, Erneuerung des Fußbodenbelages und der Sanitäreanlage, u.v.m..

Grundstück:

Das 243 m² große Grundstück ist vollständig bebaut und bietet einen schönen, mit Beeten und Kübelpflanzen freundlich gestalteten Innenhof mit Terrasse, Unterstand und Zugang zum Nebengebäude.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

Vermietbare Fläche gesamt: 264 m²

Erdgeschoss – 2 Gewerbeeinheiten à 48 m² mit je einem Verkaufs- / Ausstellungsraum (40 m² bzw. 36 m²) – Nebenraum / Lager / Büro – Teeküche - WC

Ober- und Dachgeschoss – 2 Maisonette-Wohnungen

Wohnung 1 – 98 m² - 3 Zimmer – Küche – Badezimmer mit Badewanne und Dusche – Gäste-WC – große Diele – Flur – Abstellraum

Wohnung 2 – 70 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Gäste-WC – große Diele / Garderobe – Flur – Abstellraum

Zuzüglich Nutzfläche im Nebengebäude (Erd- und Dachgeschoss), Treppenhaus, spannender Gewölbekeller auf 3 Ebenen

Objektbeschreibung:

Das Besondere an diesem Objekt ist, dass alle Einheiten – zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss und zwei Maisonette-Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss – separate Zugänge besitzen: die Geschäfte jeweils direkt vom vorbeiführenden Gehweg, die beiden Wohnungen über das zum Innenhof ausgerichtete Treppenhaus.

Beide Wohnungen erstrecken sich auf jeweils zwei Etagen im Ober- und Dachgeschoss und sind mit den zahlreichen Glaseinsätzen in den Türen und zwischen den Sichtbalken außergewöhnlich hell und wohnlich gestaltet. Individuelles Wohnen inmitten der Altstadt! Für wohlige Stunden im Freien liegt die Altstadt direkt vor der Haustür und der Innenhof dahinter. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss profitieren von der guten Sichtbarkeit direkt an zwei gut frequentierten Wegen.

Heizung / Technik:

Jede Einheit ist mit einer separaten Gas-Etagen-Therme ausgestattet, die alle vier im Jahr 2022 erneuert wurden.

Bemerkungen:

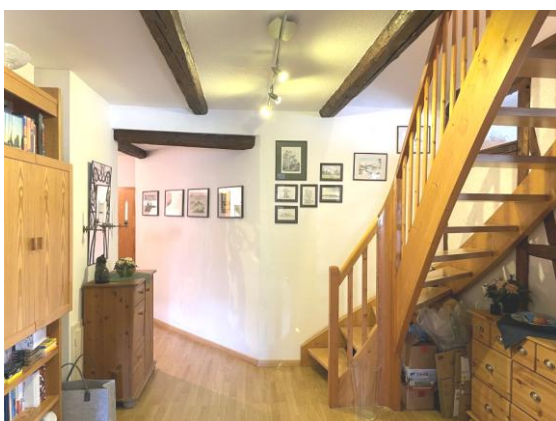
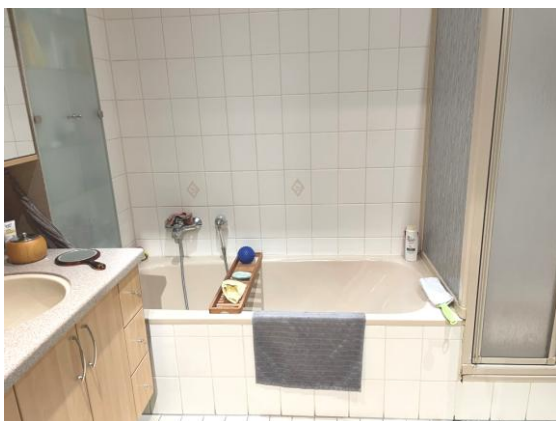
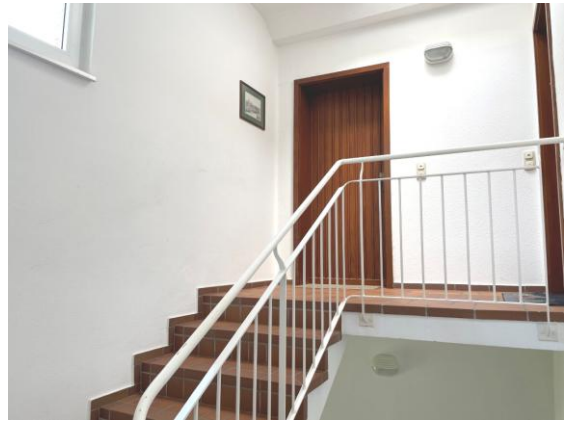
Die Immobilie ist derzeit vollständig und gut vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete in Höhe von 19.020 € p.a.. Überzeugen Sie sich persönlich von der Wirtschaftlichkeit und dem Ambiente dieser Immobilie!

Kaufpreis: 270.000 € 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

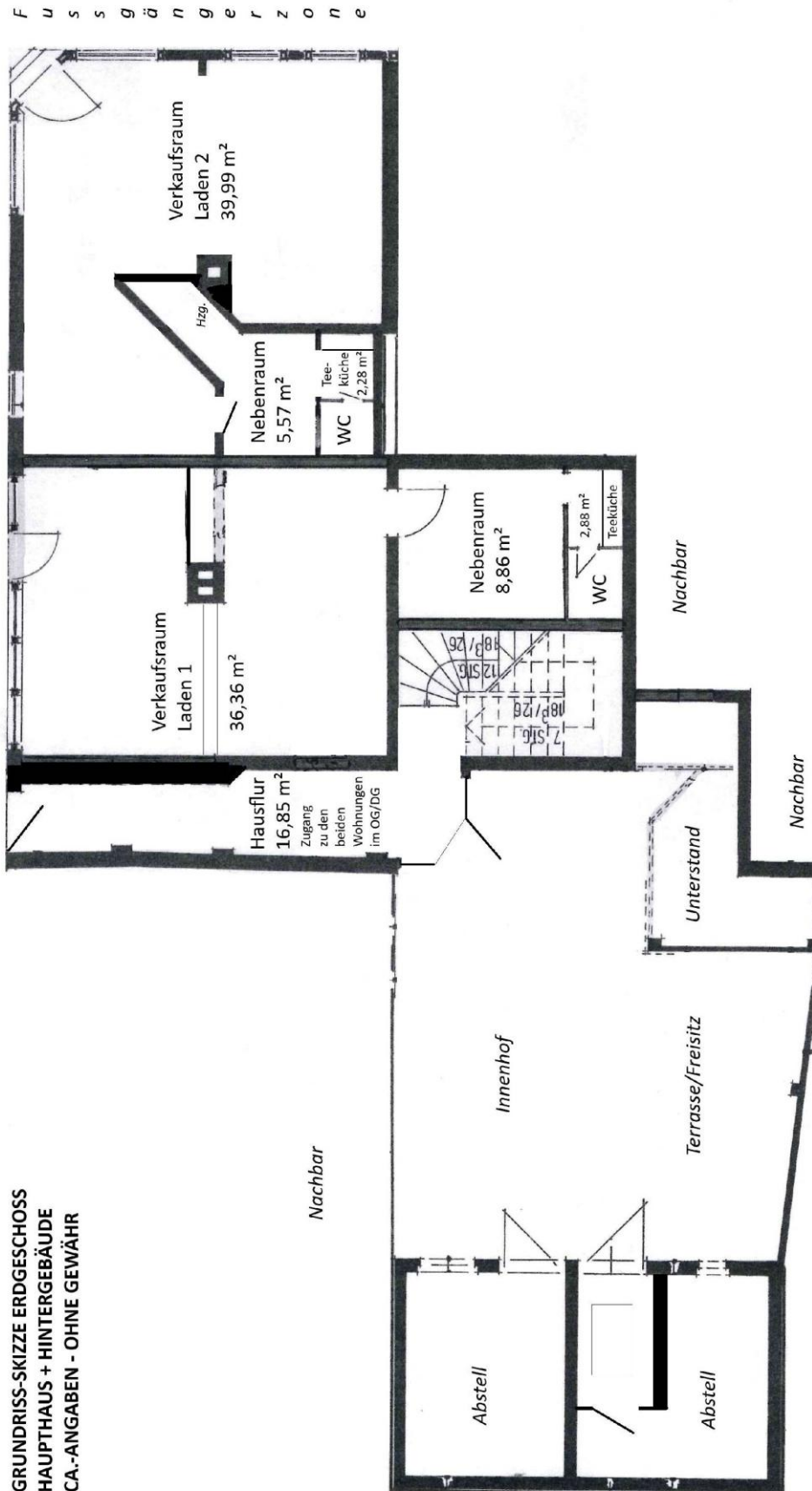
Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.





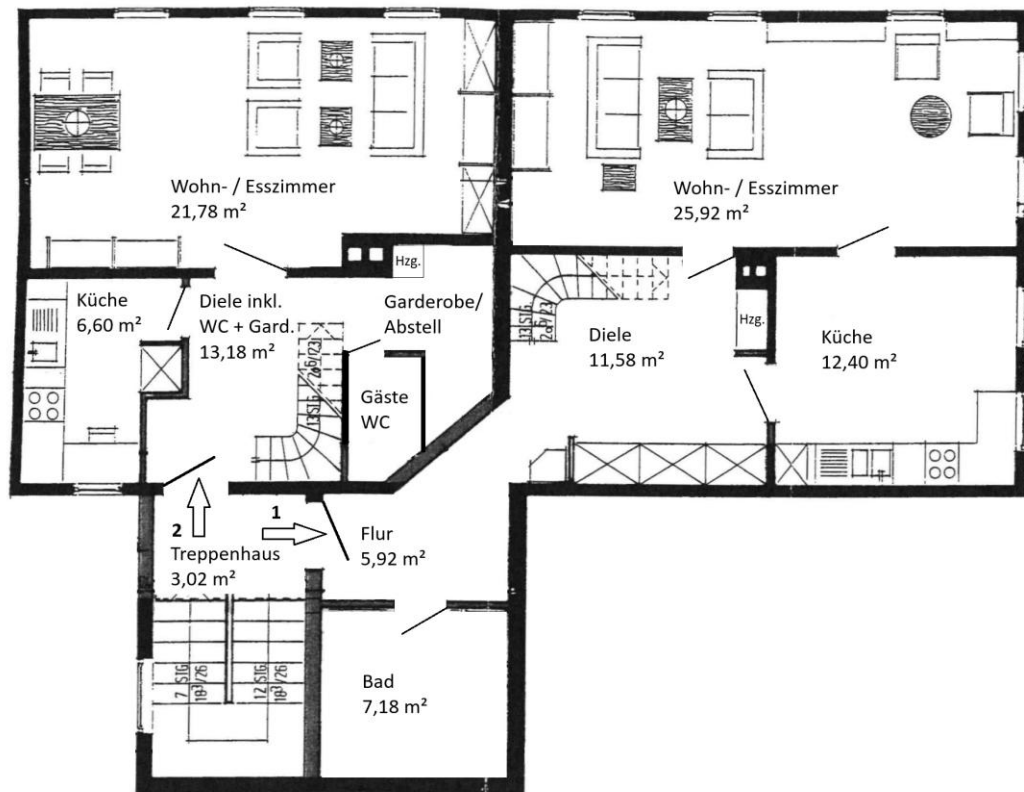
**GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
HAUPTHAUS + HINTERGEBÄUDE
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR**

Straße (Einbahn, Zone 30)
Gehweg



F
u
s
s
g
ä
n
g
e
r
z
o
n
e

GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE DACHGESCHOSS - CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

