

Leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

38642 Goslar-Jürgenohl * Marienburger Str. 38



Bereit für die Modernisierung!

Lage:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage des Goslarer Stadtteils Jürgenohl, nur wenige Schritte vom Marktplatz und dem neuen Stadtteil Fliegerhorst entfernt. Entsprechend ist hier eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants, Ärztehäusern, 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:

Die zwei Gebäude bestehend aus jeweils drei zusammenhängenden Häusern à 6 Wohneinheiten wurden ca. im Jahr 1960 auf einem 5.586 m² großen Erbpachtgrundstück errichtet. Im Jahr 1990 erfolgte die Aufteilung in 36 separate Eigentumswohneinheiten, die von einer externen Hausverwaltung professionell abgerechnet und auch bautechnisch betreut werden.

Die hier angebotene Wohnung war zuletzt langjährig vermietet und bedarf entsprechend einer grundlegenden Modernisierung (Elektrik, Bad, Fußböden, etc.) nach eigenen Vorstellungen. Die neuen Eigentümer dürfen sich jedoch über die modernen, 3-fach verglasten Fenster und Terrassentüren freuen, die erst vor ca. einem Jahr erneuert wurden und per Sonderumlage bereits vollständig bezahlt sind.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):

61 m² Wohnfläche – 3 Zimmer – Küche (ohne EBK) – Tageslichtbadezimmer – Flur – Balkon (ca. 6,40 m² zu 25 % angerechnet); zzgl. separater Kellerraum mit Stromanschluss (ca. 6,80 m²)

Gemeinschaftliche Nutzung: Fahrradkeller, Trockenkeller

Objektbeschreibung (Wohnung Nr. 3, 1. OG li):

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage, ist bereits komplett geräumt und kann nach eigenen Wünschen modern gestaltet werden. Der klassische, beliebte Grundriss bietet drei separat begehbare Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Außenfenster. Besonders schön ist der nach Westen ausgerichtete Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2013

Wert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 15.11.2019: 116 kWh / (m²*a); D

Hinweis: Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der 3-fach verglasten Fenster im Jahr 2025 erstellt; entsprechend ist heute von einem besseren Wert auszugehen.

Fuhrpark:

Auf beiden Seiten des Grundstücks befinden sich insgesamt 12 Parkplätze, die von allen Bewohnern genutzt werden können und keinen einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.

Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

Wirtschaftsplan 2026:

355 € inkl. Heizung / Warmwasser, Müllabfuhr, Gartenpflege, Hausreinigung, Rücklagenzuführung, etc.; zuzüglich Strom und Wasser / Abwasser nach eigenem Verbrauch, Grundsteuer B ca. 9,68 €, Erbpacht 15,67 € (nicht umlegbar) seit 2019, Laufzeit Erbbauvertrag bis 31.03.2039. Über eine vorzeitige Verlängerung des Erbbauvertrages wird derzeit diskutiert.

Die 355 € Hausgeld setzen sich zusammen aus ca. 121 € (inkl. ca. 90 € Rücklagenzuführung) und der Erbpacht als nicht umlegbare Kosten sowie aus ca. 234 € und der Grundsteuer B als umlegbare Kosten.

Bemerkungen:

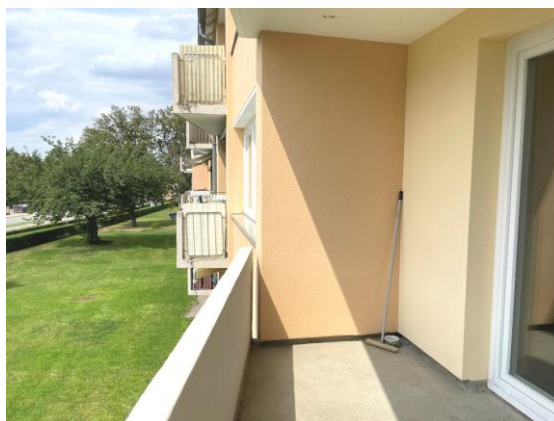
Eine zum Vermieten oder Selbstnutzen geeignete Wohnung, die aufgrund der Lage nahe zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, dem Krankenhaus und vielem mehr immer wieder nachgefragt wird. Gern zeigen wir Ihnen diese Immobilie persönlich.

Kaufpreis: 67.000 € 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 WOHNUNG 3

1. OBERGESCHOSS

CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

