Historisches Fachwerkhaus mit toller Raumhöhe

38640 Goslar – Altstadt





Günstige Gelegenheit!

Lage:
Die hier angebotene Immobilie befindet sich am Rande der Goslarer Altstadt und nur ca. 50 m entfernt vom historischen, imposanten Bauwerk das „Breite Tor" aus dem Jahr 1443, ehemals das bedeutendste Stadttor von Goslar. Alle kulturellen und gastronomischen Annehmlichkeiten, die die Altstadt zu bieten hat, sind ebenso bequem fußläufig erreichbar wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof, städtische Grünanlagen oder die Bergwiesen am Rammelberg.

Baujahr:
Das Fachwerkhaus wurde um 1730 als „Bürgerhaus" in der Goslarer Altstadt errichtet und zeichnet sich aus durch eine dekorative Dachgaube und eine gut erhaltene, dezent farbig verzierte Fachwerkfassade (letzter Anstrich ca. 2009). Für das Erdgeschoss, das angenehmerweise überdurchschnittlich hohe Räumlichkeiten bietet, wurde im Jahr 1992 eine Nutzungsänderung von einem Ladengeschäft zu Wohnraum genehmigt, so dass es sich heutzutage um ein reines Wohngebäude handelt. Im Zuge eines Eigentümerwechsels wurde es vor gut 30 Jahren für den Eigenbedarf teil-modernisiert. Elektrik, die meisten Fenster (Holz), Leitungssysteme, Heizung und Heizkörper, etc. stammen augenscheinlich (ohne Gewähr) aus den 1980er bzw. 1990er Jahren. Das Dach ist straßenseitig mit Schiefer eingedeckt, rückseitig mit Ziegeln. In den vergangenen Jahren wurde nur noch das Obergeschoss von den Eigentümern selbst bewohnt.

Grundstück:
Das 125 m² große Grundstück ist vollständig bebaut und bietet hinter dem Gebäude einen kleinen Innenhof mit ca. 25 m², der mit viel Phantasie, Tatkraft und guten Ideen zu einem schönen Freisitz ausgestaltet werden kann.

Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr):
Wohnfläche 148 m² mit folgender Aufteilung:
Erdgeschoss – 72 m² - 2 Zimmer – Küche – Badezimmer – Diele / Flur
Obergeschoss – 76 m² - 3 Zimmer – kleiner „Vorraum" - Küche – Badezimmer – Diele
Zuzüglich Nutzflächen: rückseitiger, 2-geschossiger Anbau (stark sanierungsbedürftig) 9 m², Dach- und Spitzboden 50 m², 1 Kellerraum 10 m²

Objektbeschreibung:
Beim Betreten des Hauses fällt sofort die für dieses Baujahr außergewöhnliche Raumhöhe auf – insbesondere in der geräumigen Diele, die sich einmal durch das gesamte Erdgeschoss zieht und über einen kleinen, sanierungsbedürftigen Anbau auf den Innenhof führt. Eine längere Treppe führt in das Obergeschoss, das zuletzt (2025) noch bewohnt war. Auch hier findet man in allen drei, separat begehbaren Zimmern, der Küche und dem Badezimmer angenehm hohe Zimmerdecken vor. Der Dachboden, der sich derzeit gut als Trockenboden eignet, ist von der oberen Diele über eine feste Treppe zugänglich.

Heizung / Technik:
Im oberen Badezimmer sind 2 Gas-Thermen installiert: Heizungstherme (Umlaufwasserheizung, Baujahr 1988) und ein Durchlaufwasserheizer (Baujahr 1992)

Bemerkungen:
Das Einzeldenkmal bietet mit seiner augenscheinlich guten Grundsubstanz beste Voraussetzungen für eine behutsame, dem Baujahr entsprechende Modernisierung. Handwerkliches Geschick und Erfahrung im Umgang mit historischen Fachwerkbauten sind hier eindeutig von Vorteil. Schauen Sie es einfach persönlich an und lassen Ihren Ideen freien Lauf.

Kaufpreis: 89.000 € 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.





























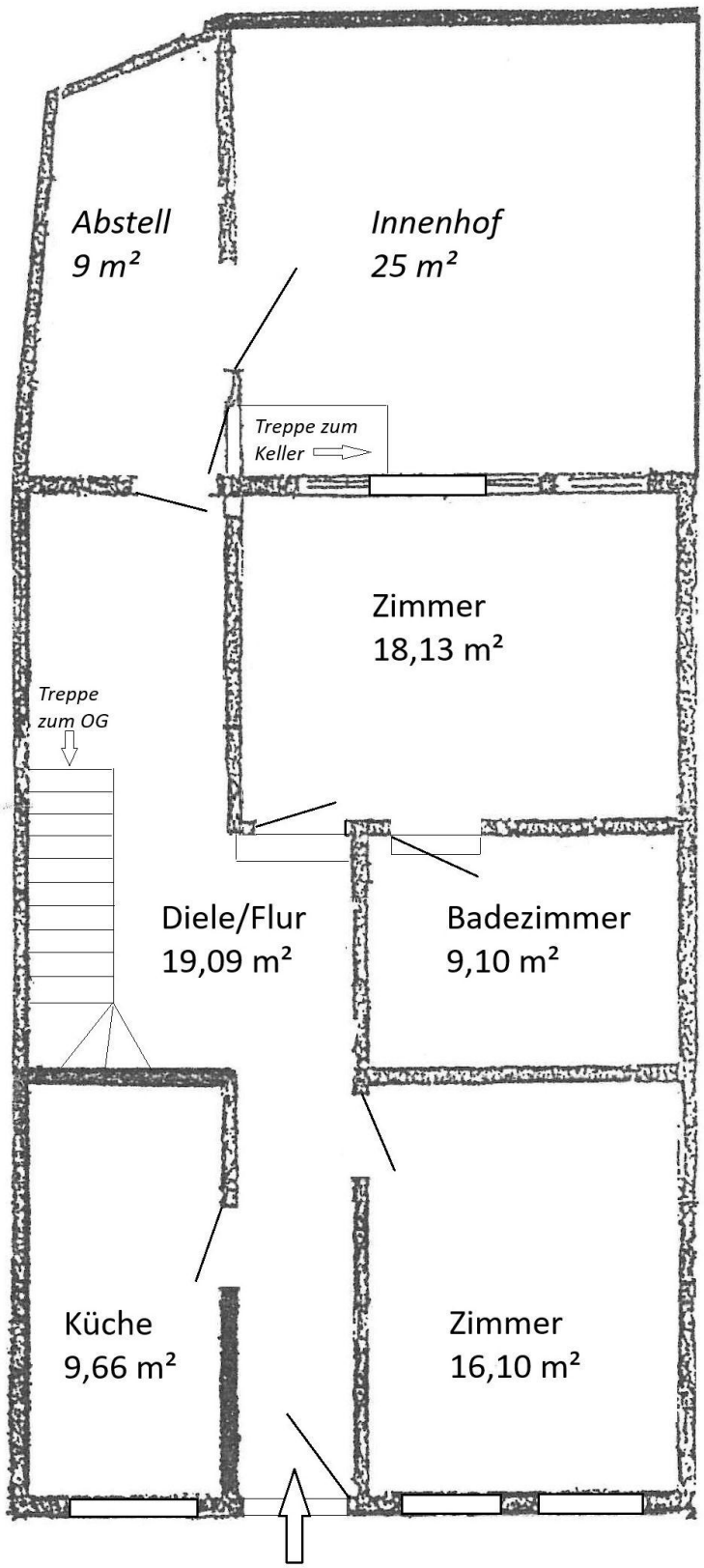








GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

