

## ***Stattliche Kapitalanlage in der oberen Altstadt***

### ***38640 Goslar-Altstadt***



### ***6 Wohneinheiten = gute Rendite***

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

In einer sehr ruhigen Lage in der oberen Altstadt befindet sich das hier angebotene Mehrfamilienhaus – sowohl sämtliche Annehmlichkeiten der Innenstadt und der Bahnhof als auch die umliegende Natur (Steinberg) sind bequem fußläufig erreichbar.

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

Das imposante Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen wurde ca. um das Jahr 1904 errichtet und befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz. Entsprechend wurden erforderliche Instandhaltungsarbeiten stetig und sorgfältig ausgeführt und das Gebäude werterhaltend gepflegt. Die Straßenfassade mit den zahlreichen Fensterelementen ist verputzt und im oberen Bereich mit Sichtfachwerk gestaltet. Die Giebelseite ist mit Holz und im oberen Geschoss wie auch die rückseitige Fassade mit Schieferplatten verkleidet.

Das Hintergebäude stammt aus dem gleichen Baujahr, wurde ursprünglich als Werkstatt genutzt und ca. im Jahr 1952 um eine Etage aufgestockt. Heute bietet es Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartenmöbel, etc..

#### ***Grundstück:***

Das Grundstück mit einer Größe von 326 m<sup>2</sup> bietet hinter dem Gebäude in südwestlicher Ausrichtung einen befestigten Hof mit ansprechenden, üppig bepflanzten Beetanlagen sowie ein separates Nebengebäude, das derzeit zu Abstellzwecken (Fahrräder, Gartenmöbel, etc.) genutzt wird und ausbaufähig ist. Einen großen Vorteil - unter anderem für das Aufstellen und Transportieren der Mülltonnen - stellt der gepflasterte, seitlich des Hauses verlaufende Weg dar, über den das Grundstück außerhalb des Gebäudes fußläufig zugänglich ist. Ein weiterer Zugang auf den Hof ist direkt vom Treppenhaus möglich.

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

Vermietbare Fläche: 317 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 6 separate Wohneinheiten mit einer Größe von jeweils 50 m<sup>2</sup> - 56 m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen:

3 Zimmer – Küche – Badezimmer – Flur; zuzüglich 2 Abstellräume pro Wohnung (Dachboden und Keller)

Die Badezimmer mit Außenfenster wurden im Nachhinein in jede Wohnung eingebaut und sind bis auf eine Ausnahme von der Küche aus begehbar.

Weitere Flächen: Dachboden (über eine feste Treppe vom Treppenhaus zugänglich), Vollkeller mit WC und Raum für Waschmaschinen, Treppenhaus, Nebengebäude

### ***Objektbeschreibung:***

Die sechs Wohneinheiten sind jeweils links- und rechtsseitig des großzügigen Treppenhauses angeordnet und zeichnen sich vom Hochparterre bis in oberste Etage durch angenehm hohe und durch die zahlreichen Fenster sehr hellen Räume aus. Die bauliche Raumhöhe beträgt auf allen drei Etagen über 3 Meter. Zudem bietet sich aus dem obersten Geschoss ein sehr schöner Ausblick über die Altstadt hinweg. Insgesamt präsentieren sich hier sehr schöne Wohnungen in einem ansprechenden Wohngebäude, die sich allein aufgrund der bevorzugten Lage immer bestens vermieten lassen.

### ***Heizung:***

Gas-Etagenheizungen mit Warmwasser

### ***Bemerkungen:***

Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund der separaten Gasthermen für jede Wohneinheit sehr gering, da die Mieter direkt mit dem Energieversorger abrechnen. Die Nebenkosten-Abrechnungen lassen sich somit – wie bisher auch - ohne kostenintensive, externe Firmen bequem vom Hauseigentümer selbst erstellen. Die Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell bei einer Vermietung von 5 der 6 Wohnungen ca. 1.540 € im Monat und sind bei Vollvermietung steigerungsfähig auf ca. 1.900 €. Bitte sprechen Sie uns einfach an für weitere Informationen zu diesem stilvollen Stadthaus.

## ***Kaufpreis: 369.000 € VB***

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 2,50 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 2,975 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

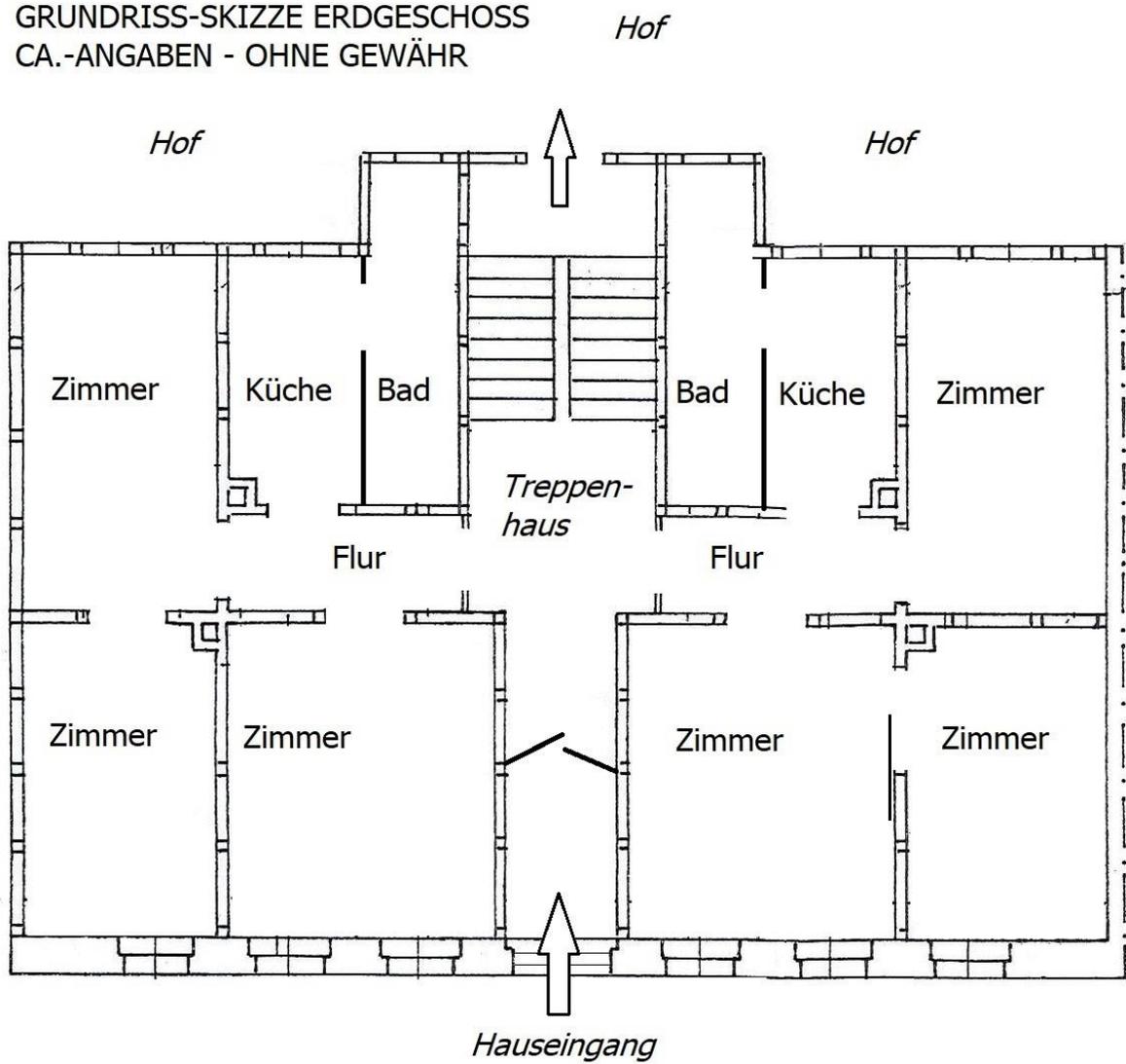
[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*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.*

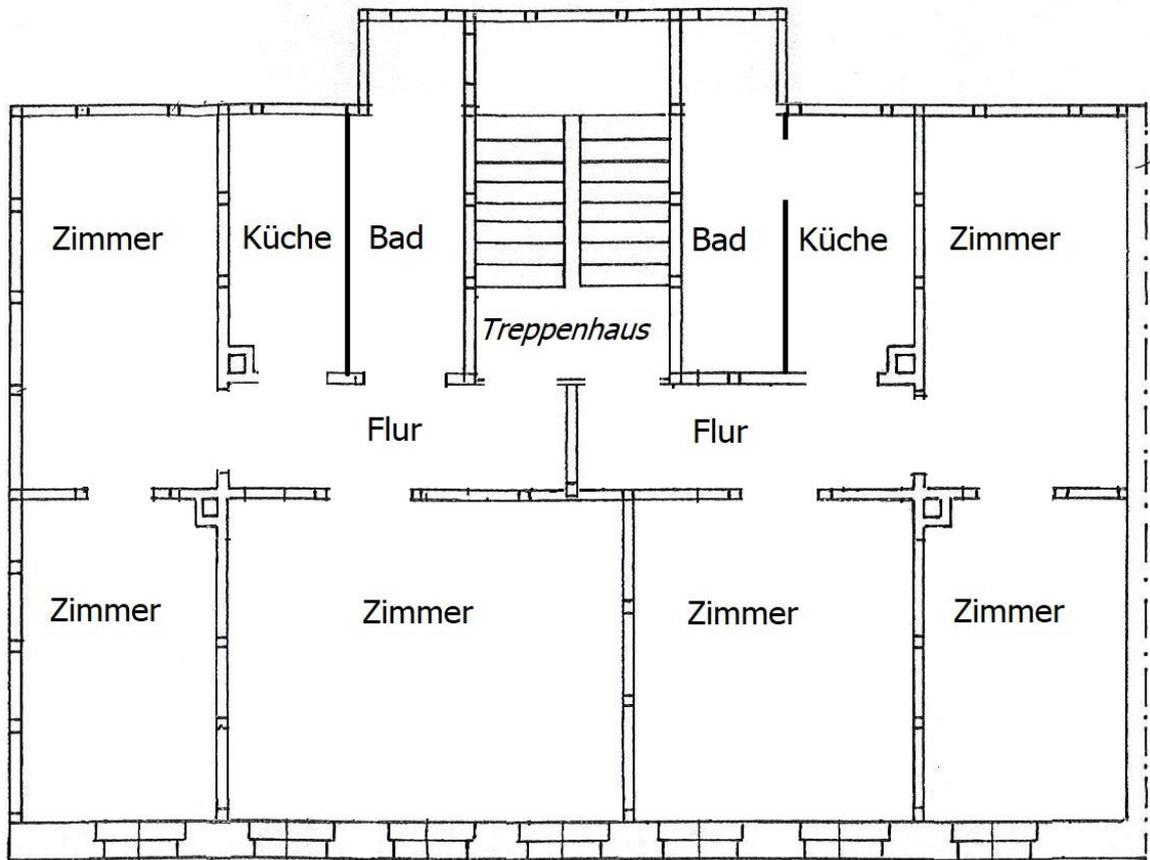




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE 1. OBERGESCHOSS  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR



GRUNDRISS-SKIZZE 2. OBERGESCHOSS  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

