

# Exposé

## Wohnung in Goslar

**Eine seltene Gelegenheit! Stilvolle Altstadtwohnung in zentraler Innenstadtlage von Goslar.**



Objekt-Nr. OM-280750

### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Mobil: 0163 6070803

38640 Goslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Baujahr

Diese professionell und liebevoll sanierte Stadtwohnung befindet sich im 1. Stock eines besonders schönen, denkmalgeschützten Stadthauses (Außendenkmal) der „Breiten Straße“. Um die Jahrhundertwende, in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet, ist das Haus bis heute ein viel fotografiertes Zeugnis von handwerklicher Qualität und Liebe zum Detail. 1999 wurde das Haus in vier separate Wohneinheiten aufgeteilt. Über die Jahre sind stetig erhaltende, wie auch wertsteigernde Baumaßnahmen, an dem Gebäude durchgeführt worden, so z.B.: Der Ausbau und die Dämmung des Daches, Erneuerung der Hauselektrik und Wasserleitungen, Fassadensanierung u.v.m.

In 2021/22 wurde die hier angebotene Wohnung sehr professionell und umfangreich modernisiert und ausgebaut. Die elektrischen Leitungen, Schalter und Dosen wurden vollständig neu installiert und nach neuestem Standard abgesichert. Dabei wurden, unabhängig von der derzeitigen Nutzung, auch bestehende Optionen zur möglichen Ferienvermietung in verschiedener Weise berücksichtigt. Ebenso wurde auf ökologische Aspekte bei der Verwendung von Materialien geachtet. Nahezu alle Innenwände wurden neu und atmungsaktiv verputzt, im Anschluss zumeist neu tapeziert und mit einem hochwertigem Farbanstrich versehen. Die alten Heizkörper (inklusive Leitungen) wurden demontiert und durch neue, moderne Flachheizkörper ersetzt und in Hinblick auf deren Leistung optimiert. Einige Böden wurden neu aufgearbeitet und mit einem hochwertigen Bio Vinylboden belegt. Neben vielen weiteren Arbeiten wurde im Frühjahr 2022 auch eine neue Etagenheiztherme (Gas) mit Standspeicher eingebaut. Im Ergebnis präsentiert sich Ihnen heute eine moderne, stilvolle Altbauwohnung mit sehr hohem Wohnkomfort und einem hervorragenden Raumklima.

Objektbeschreibung

Über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus erreicht man den Innenhof, die oberen Etagen sowie die Kellerräume. Auf dem Weg zum 1. Obergeschoss befindet sich auf halber Treppe bereits ein, zur Wohnung gehörender, sehr praktischer Abstellraum. Im 1. Obergeschoss beeindruckt der neu gestaltete Eingangsbereich mit einer kunstvoll gestalteten Sicherheitstür, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Wenn Sie in die Wohnung eintreten, bietet sich Ihnen vom Wohnungsflur ein direkter Zugang zur Küche, dem Schlaf-, Wohn- Büro- und Abstellraum. Von der Küche aus gelangt man in den derzeitigen Wasch- und Abstellraum. Durch den, momentan als Homeoffice und Ankleidezimmer genutzten Raum, gelangt man in das Tageslichtbad mit XXL-Duschbereich und dem Heizraum.

Die großzügige Raumaufteilung bietet Ihnen verschiedene Nutzungsoptionen. Zwei der 3 Wohnräume haben eine beeindruckende Größe von jeweils ca. 30 qm, die mit ihren historischen Stuckelementen stilvoll das Ambiente vergangener Jahrzehnte widerspiegelt. Neben der Raumgröße sorgen auch die großen Fenster und der Erker für ein helles und sehr angenehm großzügiges Wohngefühl. Im Ergebnis präsentiert sich Ihnen hier eine moderne und stilvolle Altbauwohnung, bereit zur sofortigen Nutzung! Für die schönen Tage bietet ein geschützter Innenhof alle Möglichkeiten zum Sitzen, Grillen und Entspannen.

Wohn-/ Nutzfläche (ca.-Angaben)

111qm Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche mit Wasch- und Abstellraum, Eingangsflur mit Abstellraum, Tageslicht-Badezimmer mit Heizraum

Zuzüglich Nutzflächen: separater Kellerraum 23qm, Abstellraum Treppenhaus 2qm

Für die gemeinsame Nutzung steht den Bewohnern des Hauses ein schöner Freisitz im Innenhof zur Verfügung.

## Ausstattung

Stilvolle und moderne Altbauwohnung

Sofort nutzbar!

Option zur Ferienwohnung

Großzügig geschnittener Grundriss  
Küche mit hochwertiger Einbauküche  
Modernes Vollbad mit XXL Duschbereich und Tageslicht  
Teils noch mit originalen Stuckdecken  
Kunstvoll gestaltete Eingangstür  
Größtenteils neue Bio-Bodenbeläge  
Neue Heizkörper und Leitungen (2021)  
Neue Gastherme mit Standspeicher (2022)  
Vollständig neue Elektrik und Absicherung (2021)  
Zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus  
Separater abgeschlossener Kellerraum 23qm  
Schöner Freisitz im Innenhof  
Optional KfZ-Stellplatz zur Miete (derzeit 45€ mtl.)  
Monatliche Kosten / Hausgeld (ca.-Angaben):

285,00 € inklusive Wasser, Abwasser, Abfallgebühren, Treppenhausreinigung, Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage, zzgl. Strom und Gas nach eigenem Verbrauch.

Bestehende Rücklage: Ca. 23.000 €, (Anteil ca. 5.800 €)

Bemerkungen:

Herausragend ist die sehr zentrale Lage im 1. Obergeschoss, der neuwertige Zustand und die geräumige und technische Ausstattung. Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und kann einerseits kurzfristig übergeben oder gegen einen guten Mietzins noch ein paar Monate vermietet werden.

**Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

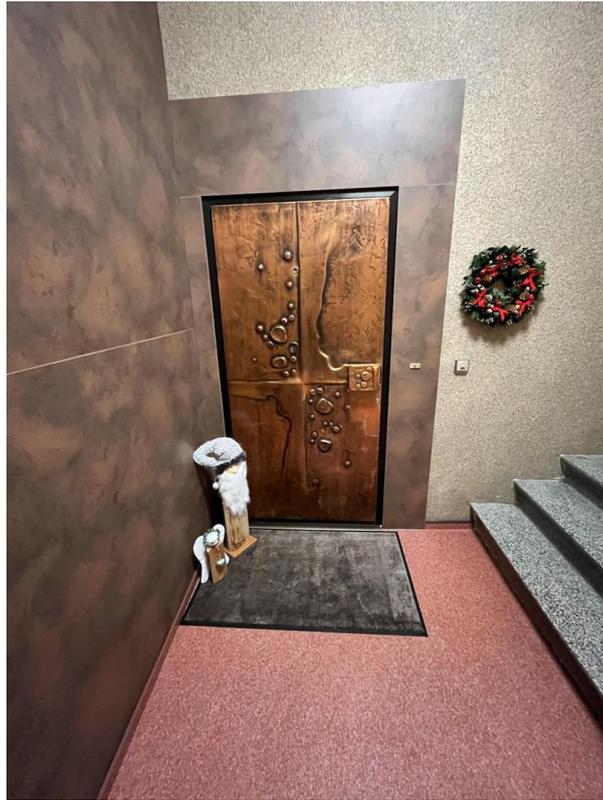
## Lage

Genießen Sie das urbane Leben in der Innenstadt von Goslar. Diese Wohnung liegt im oberen Drittel der „Breiten Straße“, wenige Schritte von der Fußgängerzone und dem Marktplatz entfernt! Spätestens bei der Durchfahrt des historischen „Breiten Tores“ wird deutlich, dass es hier direkt in das Herz der Stadt Goslar führen muss.. Die Lage bietet Ihnen Fußläufig alle Optionen des täglichen Bedarfs, ob Bäcker, Apotheke, Ärzte, Drogerien, Frisöre u.v.m.. Auch stellt sich der Besuch gastronomischer Einrichtungen oder kultureller Veranstaltungen sehr unproblematisch dar, sollte Ihnen mal der Sinn nach einem guten Glas Bier oder Wein stehen.. So bietet die Lage hohe Lebensqualität durch kurze Wege und spart Ihnen viel Zeit und Fahrtkosten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche 02

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Fitness



Homeoffice

# Exposé - Galerie



Duschbad XXL



Wohnzimmer 01

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02



Wasch- und Abstellraum



Innenhof

# Exposé - Galerie



Goslar



Goslar



Goslar

# Exposé - Galerie



Goslar



Goslar

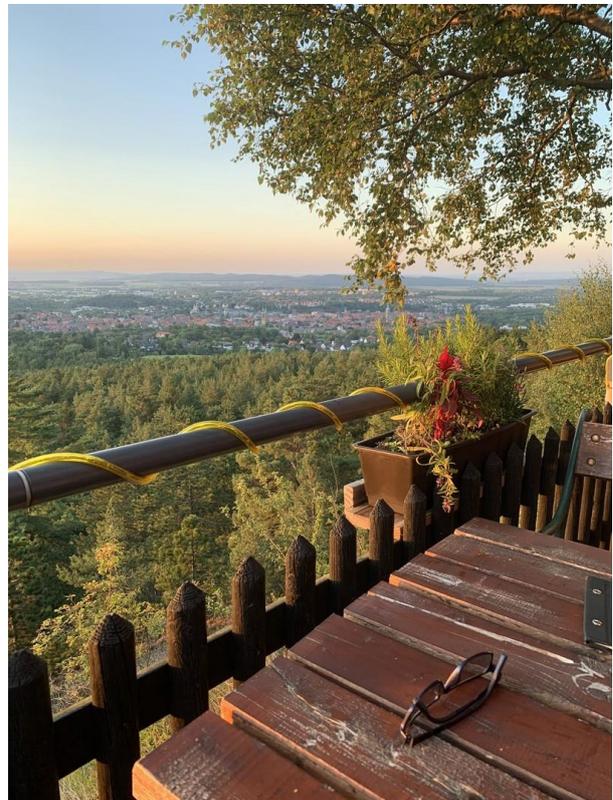
# Exposé - Galerie



Goslar



Goslar



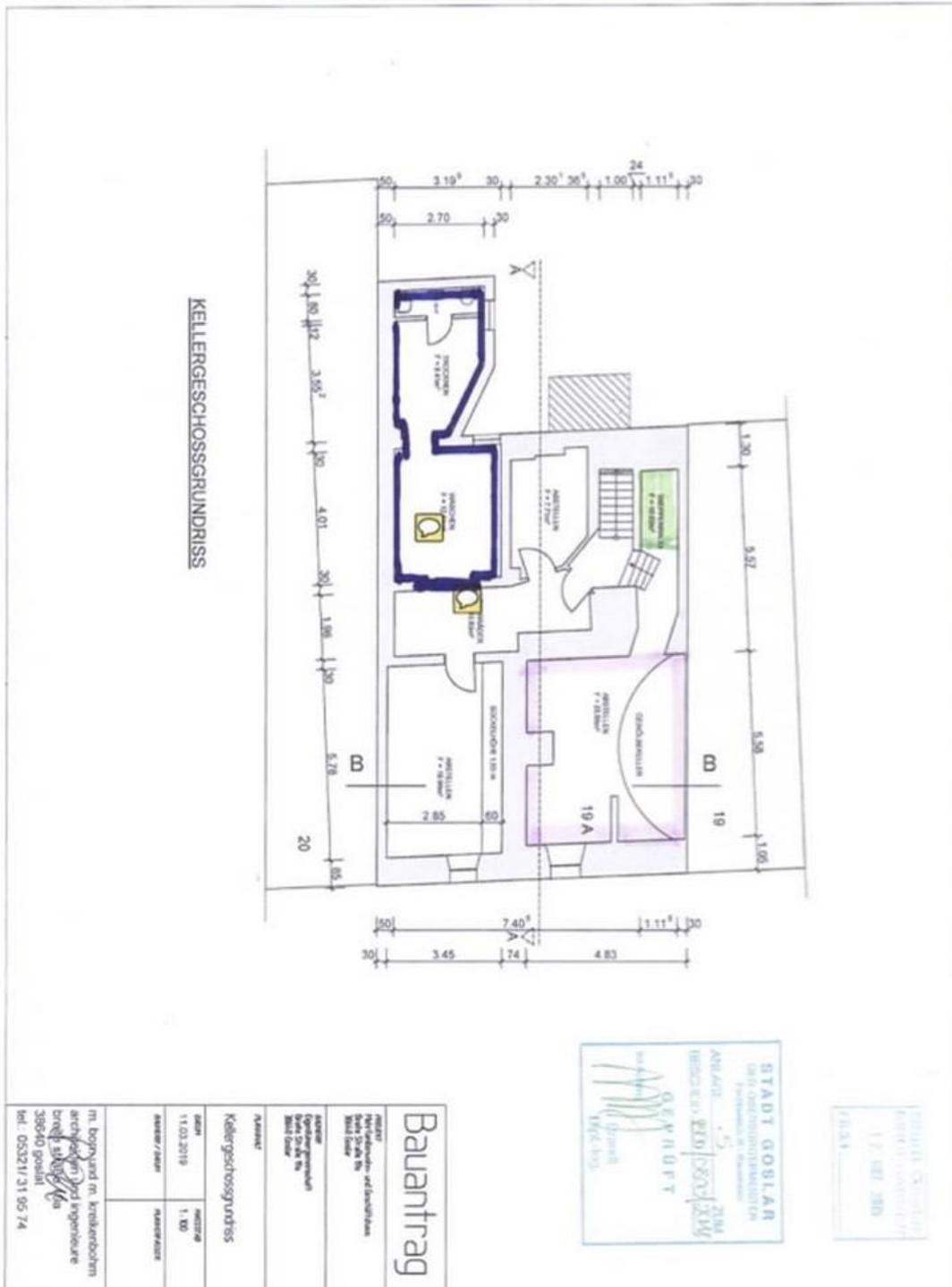
Goslar

# Exposé - Galerie



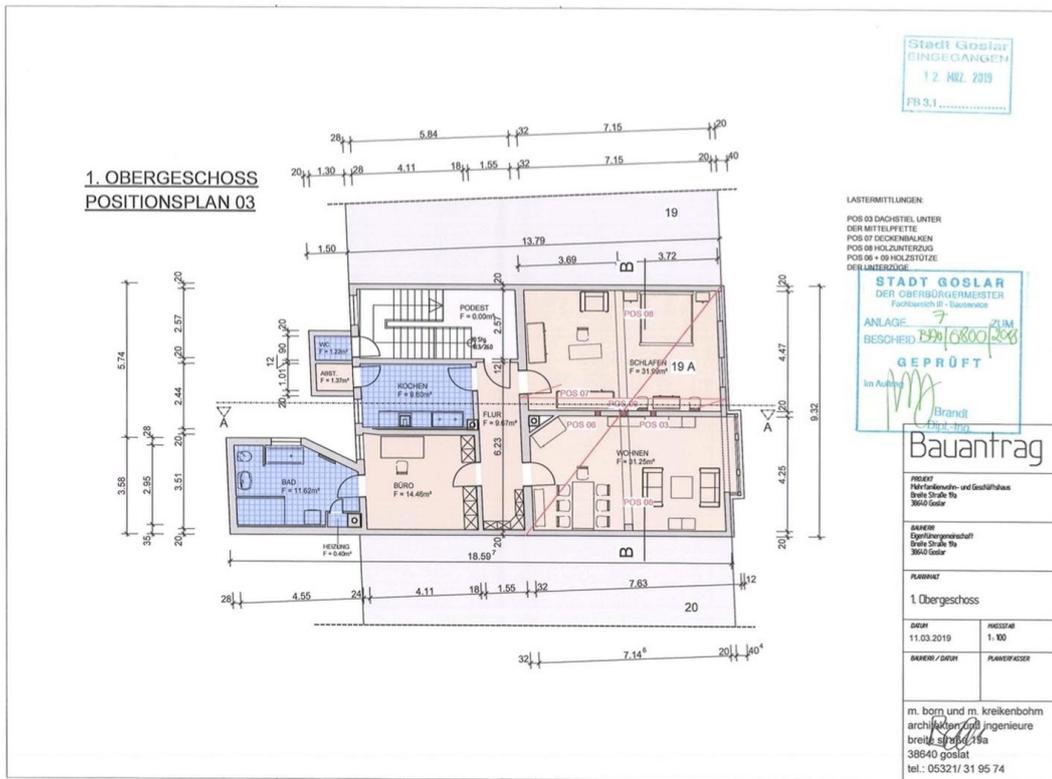
Goslar

# Exposé - Grundrisse



Kelleranteil in blau

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG