

# Exposé

## Wohnung in Goslar

**Neuwertige und stilvolle Altbauwohnung, im Herzen von Goslar!**



Objekt-Nr. OM-465035

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Buchholz

38640 Goslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	285 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in der 1. Etage eines ansehnlichen Stadthauses. Dieses wurde um die Jahrhundertwende in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet und teilt sich in 4 Wohneinheiten auf. Von hieraus erreichen Sie fußläufig alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Auch der Marktplatz von Goslar, mit seinen schönen Cafés und Restaurants, ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

An diesem Stadthaus (Außendenkmal), wurden über die letzten Jahre erhaltende, wie wertsteigernde Baumaßnahmen durchgeführt. Dazu gehören u.a. die Dämmung des Daches, Erneuerung der Hauselektrik, der Wasserleitungen, vordere Fassadensanierung, die Installation einer Video- und Gegensprechanlage oder die Erneuerung der rückwärtigen Fenster in 2025.

Die Wohnung, zum Teil noch mit originalen Stuckdecken ausgestattet, wurde bereits 2022 hochwertig und umfassend modernisiert. Dies umfasst u.a. die Erneuerung der elektrischen Leitungen, Schalter sowie dessen Absicherung. Dabei wurden mögliche Optionen für eine Ferienvermietung bereits berücksichtigt. Nahezu alle Innenwände wurden atmungsaktiv und neu verputzt. Hier, wie bei den Malerarbeiten, wurde auf ökologisch unbedenkliche und atmungsaktive Materialien geachtet. Dazu wurden alle Zuleitungen wie Heizkörper durch neue, moderne Flachheizkörper ersetzt und im Hinblick auf deren Leistung 2022 optimiert. Letztlich, auch durch den Einbau einer neuen, modernen Etagenheiztherme (Gas) mit Standspeicher, führten die Maßnahmen zu sehr moderaten Betriebskosten. Und dies bei bis zu 3,4 Meter Deckenhöhe! Nahezu alle Böden wurden neu aufgearbeitet. Der jetzige Bodenbelag besteht zum großen Teil aus hochwertigen Bio Vinyl-Dielenbelag.

Der zentrale Flur führt zu den einzelnen Wohnräumen, beginnend mit der Küche, an die sich eine praktische Vorrats-/ Abstellkammer anschließt. Die 2. rechte Tür führt zu dem derzeit als Büro / Lesezimmer genutzten Raum, an dem sich das Badezimmer anschließt. Gleich links geht es vom Flur in das sehr geräumige, ca. 30qm große Schlafzimmer. Die 2. rechte Tür führt in das Wohn- und Esszimmer, ebenfalls, wie das Schlafzimmer, noch mit originalen Stuckelementen ausgestattet. Geradezu führt die Tür in eine weitere Abstell-, Kleider- oder Vorratskammer. Zur Wohnung gehören darüber hinaus noch eine Abstellkammer auf der halben Treppe, sowie ein Kellerraum.

Im Ergebnis präsentiert sich Ihnen hier eine neuwertige, komfortable wie stilvolle Wohnung, bestens geeignet als private Residenz und/oder zur Ferienvermietung! An schönen Tagen bietet der dazugehörige Innenhof des Hauses allerbeste Voraussetzungen für Entspannung unter freiem Himmel.

## Ausstattung

Der Denkmalschutz betrifft die Außenfassade!

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt. (Übergabe auch kurzfristig möglich)

Inklusive Einbauküche (ohne Side by Side Kühlschrank 2J. - VB)

Eingangstür (kunsthandwerkliches Unikat)

Schließanlage innerhalb der Wohnung (für potenzielle Ferienvermietung)

Neue Elektrik 2022

Neue Heizung inkl. Heizkörper und Leitungen 2022

Aufarbeitung Stuck 2022

Wände neu verputzt 2022

Rückbau WC zur Vorratskammer 2022

Rückbau WC auf halber Treppe in Abstellkammer 2022

Malerarbeiten 2022 / 2024

Neubau Bad / Waschraum 2025

Neue Bodenbeläge 2022 / 2025 (Bad)

Neue Gegensprechanlage mit Video und Interface 2024

Neue rückwärtige Holzfenster 2025

u.v.m.

Die Übernahme einiger Möbel (vorwiegend von "Hülsta"), sowie Gartenmöbel wäre möglich.

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Diese Eigentumswohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone und dem Herzen der historischen Goslarer Altstadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen, wie auch alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf u.v.m.. Dieser Umstand macht ein Auto für Ihren Alltag grundsätzlich überflüssig. Es bestünde aber bei Bedarf die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe, einen Stellplatz für derzeit mtl. 45,00€ anzumieten. Die zentrale Lage bietet Ihnen aber auch die Gelegenheit, ruhigere Wege für einen Spaziergang zu nutzen. So z.B. an der „Abzucht“, einem kleinen Fluss, flankiert von alten Natursteinmauern und Fachwerkhäusern, welcher durch die Altstadt von Goslar fließt. Oder im Grünen, an- oder auf dem alten Stadtwall, der ebenfalls fußläufig wenige Minuten entfernt liegt.

Goslar ist eine historische Kaiserstadt im nordwestlichen Harzrand in Niedersachsen mit 47.000 Einwohnern. Die Stadt hat eine sehr reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht und ist berühmt für ihre gut erhaltene Altstadt, die mit dem ehem. Erzbergwerk am Rammelsberg seit 1992 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Es finden sich hier über 1.500 Fachwerkhäuser aus unterschiedlich historischen Epochen, die die Stadtgeschichte widerspiegeln.

So wurde die Kaiserpfalz in Goslar zwischen 1040 und 1050 unter Heinrich dem III. als seine „Lieblingspfalz“ gebaut und war daraufhin ein zentrales Machtzentrum des Heiligen Römischen Reiches. Heinrich der IV. wurde 1050 in Goslar geboren und nutzte sie mit den Staufern als kaiserliche Residenz und diente lange Zeit auch für Reichstage. Die Kaiserpfalz ist bis heute, als größte noch erhaltene Profanbauarchitektur des 11. Jahrhunderts, ein viel besichtigtes, beeindruckendes kulturgeschichtliches Denkmal.

Durch die historische und architektonische Gestaltung der Altstadt von Goslar bietet sich dem Besucher ein ganz besonderes Flair, was sich auf vielfältige Weise genießen lässt. Viele Restaurants und Cafés laden zum Verweilen und bieten teils lokale Spezialitäten. Es finden sich schmale Gassen, regionale Handwerksprodukte und viele schöne Plätze zum Genießen, shoppen und entspannen.

Darüber hinaus ist Goslar ein hervorragender Ausgangspunkt für Ausflüge in den Harz, der spätestens auf den 2. Blick neben einer schönen Landschaft aus Bergen, Wäldern und Seen noch weit mehr für Jung und Alt zu bieten hat. Ob Baumwipfelpfad, die „Barbarossahöhle“, Schmalspurbahnen, diverse Burgruinen, der neue „Harzturm“, die Tropfsteinhöhle von Rübeland, die vielen schönen Schlösser, Gemeinden und Kleinstädte im Umland, oder eine Seilhängebrücke, die zu den längsten der Welt zählt. Die Liste der Attraktionen scheint oft endlos, spiegelt aber auch eine neu erwachte Attraktivität des Harzes und Umlands wider. Unlängst finden auch junge Menschen wieder den Weg nach Goslar und in den Harz; und sei es „nur“, um zu genießen, zu wandern, Mountainbike-, Fahrrad- oder Ski zu fahren.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



mit Sitzbereich

# Exposé - Galerie



Lesezimmer / Büro



Ansicht zum Flur

# Exposé - Galerie



Bad / Waschraum



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Innenhof

# Exposé - Galerie

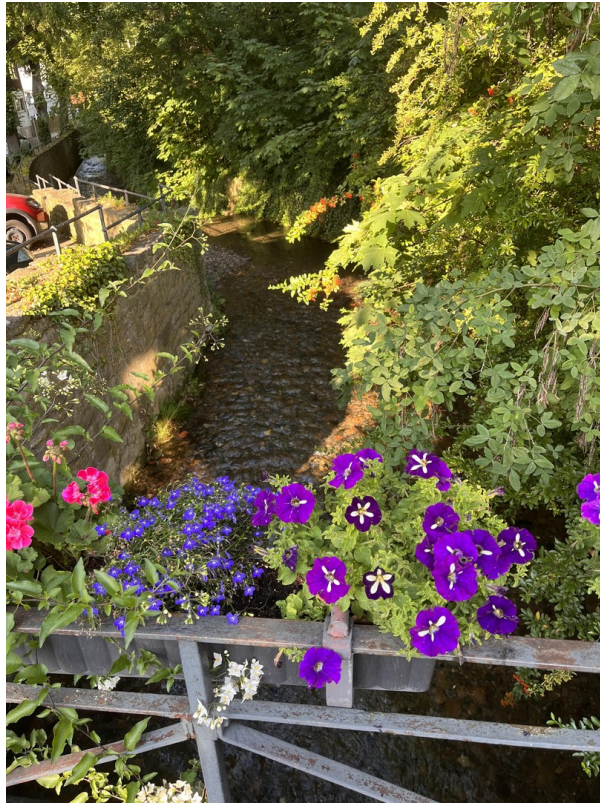


Sitzecke Hof



An der "Abzucht"

# Exposé - Galerie



Abzucht



Teiche am alten Stadtwall

# Exposé - Galerie



Teich



An der alten Schule

# Exposé - Galerie

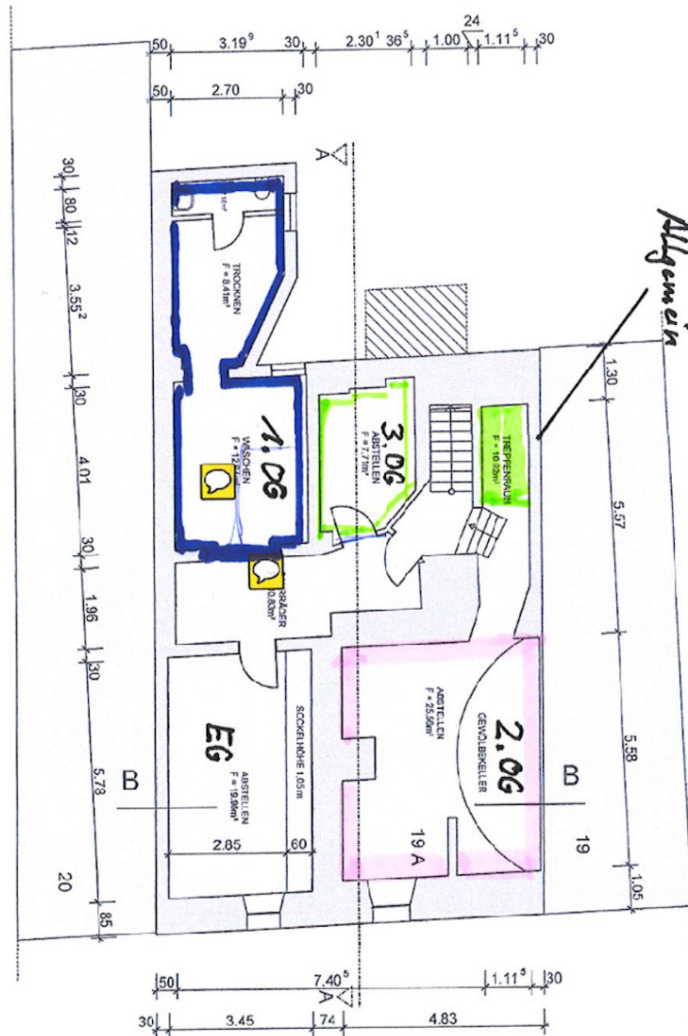


Seitlich der Kaiserpfalz



# Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSSGRUNDRISS



STA  
DRG  
Fu  
ANLAGI  
BESCHII  
Im Auftr