

Börßum

Vermietetes Gründerzeit-MFH im Ortskern mit großem Grundstück und Garagen

CODICE OGGETTO: 24113021

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 563 m² • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.494 m²

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24113021
Superficie netta	ca. 563 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	21
Camere da letto	13
Bagni	9
Anno di costruzione	1897
Garage/Posto auto	6 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 212 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	136.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.02.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1897

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



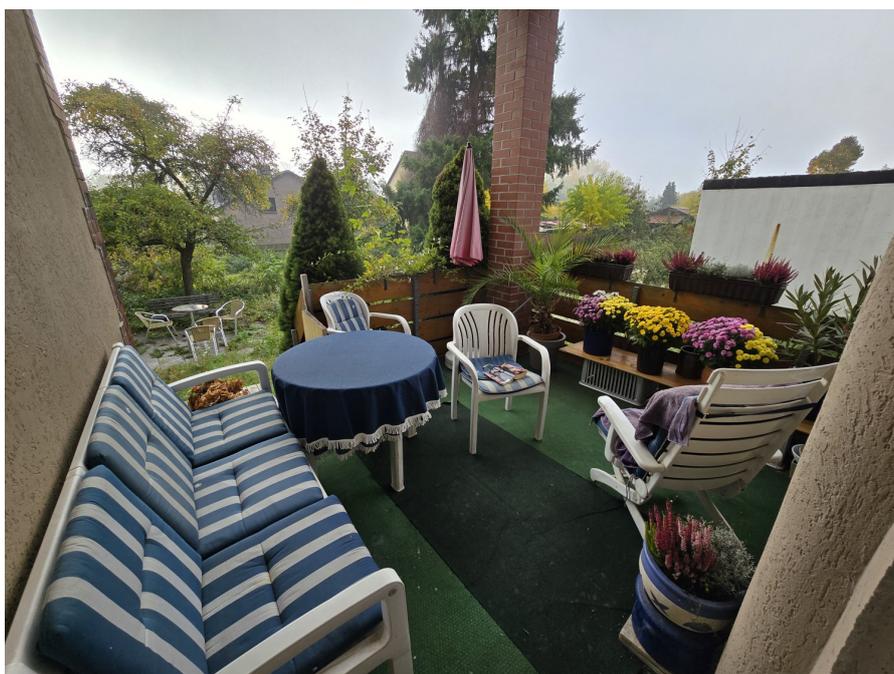
CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



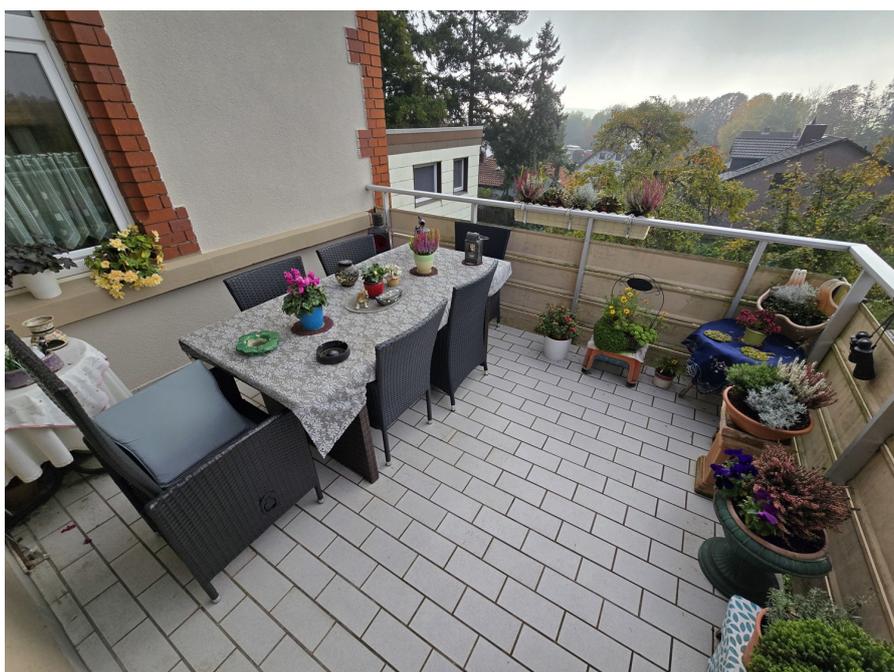
CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



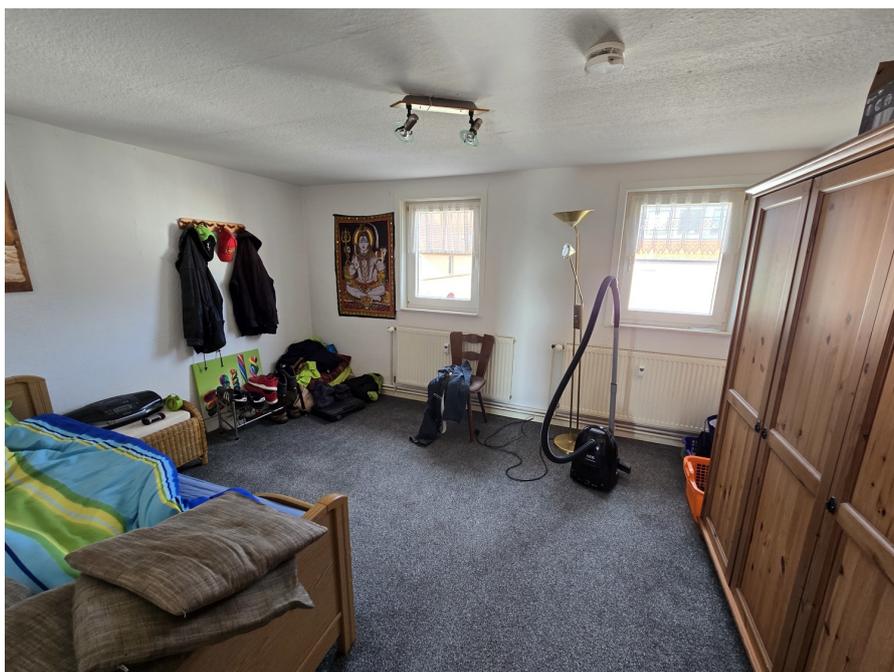
CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Una prima impressione

Dieses Objekt ist ein gründerzeitliches Mehrfamilienhaus (Baujahr um 1897), welches ursprünglich für Gewerbe und Wohnen auf einem 1.494 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet wurde und dann im Lauf der letzten rund 125 Jahre mehrfach erweitert, umgebaut und umgenutzt wurde.

So wurden u.a. um 1980 ein Neubau hinter dem Bestandsgebäude errichtet, welcher seit 1988 durch einen Verbindungsbau zum Altgebäude aufschließt, sowie das Dachgeschoss ausgebaut.

Aktuell befinden sich in dem Gebäude auf rund 563 m² Wohnfläche insgesamt neun Wohneinheiten von je 40 bis 100 m² Wohnfläche auf drei Geschossen.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Vollkeller mit rund 130 m² Nutzfläche, eine um 1955 errichtete Doppelgarage auf dem Hof mit rund 40 m² Nutzfläche und vier um 1980 in Kettenbauweise errichtete Beton-Fertigaragen von jeweils rund 14 m² Nutzfläche.

Die Geschosse sind wie folgt aufgeteilt:

EG: 2 Zimmer, 47 m² mit separatem Eingang und 3 Zimmer, 100 m² mit Terrasse, sowie 2 Zimmer, 40 m² (Neubau).

1. OG: 3 Zimmer, 71 m² und 3 Zimmer 69 m² mit Balkon, sowie 3 Zimmer, 85 m² mit Balkon (Neubau).

2. OG (DG): 3 Zimmer, 71 m² und 2 Zimmer, 50 m², sowie 1 Zimmer, 30 m² (Neubau). Jede Wohnung verfügt über je ein Bad und eine Küche.

Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral durch eine im Keller befindliche Ölheizung (Bj. 2003 gem. Energieausweis) mit ca. 300 Liter Warmwasserspeicher. Die dazugehörige Öltankanlage besteht aus vier je 2.000 Liter fassenden Kunststoffanks, also gesamthaft 8.000 Liter, und befindet sich ebenfalls im Keller und wurde 2019 fachgerecht saniert und modernisiert.

Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis, Energieklasse E, 136,1 kWh/(m²*a)) liegt vor.

Die Fassade zur Straßenseite wurde im Jahr 2023 frisch saniert, ebenso ein neuer Metallzaun im Vorgarten errichtet.

Das gesamte Gebäude wurde über die Jahre immer gut instandgehalten, so dass hier kein Sanierungsstau vorliegt.

Zwei Wohnungen im 2. OG stehen zur Zeit leer, in der zu 71 m² im Altbau wurden kürzlich bereits alle elektrischen Leitungen saniert. Die Wohnung zu 30 m² im Neubau müsste vor Neuvermietung noch saniert werden.

Gesamthaft sind sieben Wohnungen mit rund 462 m² Wohnfläche aktuell vermietet, die Mieteinnahmen p.a. belaufen sich auf rund 27.550,00 EUR (IST-Miete, SOLL-Miete bei voller Auslastung beträgt rund 33.375,00 EUR).

Das große Eigentumsgrundstück von 1.494 m² bietet weiteres Potential zur Nutzung und Gestaltung.

Alles in allem ist diese solide Immobilie ein interessantes Objekt für Investoren.

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Dettagli dei servizi

- klassischer Gründerzeitaltbau mit Erweiterungsneubau
- Repräsentative Fassade (2023 saniert)
- Lage mitten im Ortskern
- 7 von 9 Wohneinheiten aktuell vermietet
- Doppelgarage auf dem Hof
- 4 Einzelgaragen neben dem Haus
- grosses Eigentumsgrundstück von 1.494 m²
- Hohe Decken
- teilweise historische Originaltüren und Beschläge

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Tutto sulla posizione

Börßum ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Oderwald (rund 6.700 Einwohner) im Süden des Landkreises Wolfenbüttel in Südost-Niedersachsen mit knapp 3.000 Einwohnern. Börßum ist Sitz der Verwaltung der Samtgemeinde Oderwald.

Der Ort liegt wenige Kilometer nördlich des Harzes, nördlich von Schladen, rund elf Kilometer südlich von Wolfenbüttel und befindet sich unweit südöstlich des Oderwalds. Börßum liegt auf den östlichen Uferhöhen der Oker und markiert den Beginn des Unternaturraums Börßum-Braunschweiger Okertal im Ostbraunschweigischen Hügelland.

Börßum bietet neben dem Bahnhof einen Kindergarten, eine Grundschule, Restaurants, sowie einen Imbiss. Des Weiteren gibt es einen Sportverein, eine freiwillige Feuerwehr, Filialen zweier Banken und zwei Ärzte. Für den täglichen Bedarf sorgen ein Supermarkt und ein Bäcker.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig über den nördlichen Harzrand bis nach Bernburg (Sachsen-Anhalt), die Anschlussstelle Flöthe ist in weniger als 10 min erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Wolfenbüttel, Braunschweig und der nördliche Harz ebenso schnell erreichbar.

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com