

Börßum

Vermietetes Gründerzeit-MFH im Ortskern mit großem Grundstück und Garagen

CODE DU BIEN: 24113021www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 563 m² • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.494 m²

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24113021
Surface habitable	ca. 563 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	21
Chambres à coucher	13
Salles de bains	9
Année de construction	1897
Place de stationnement	6 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 212 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	136.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1897

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

La propriété



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Une première impression

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 Altbau 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 Kunststofftanks, 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.

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Tout sur l'emplacement

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 Unter-Naturraums 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.

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24113021 - 38312 Börßum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com