Börßum

# Vermietetes Gründerzeit-MFH im Ortskern mit großem Grundstück und Garagen

***??????? ????????: 24113021***

**???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 563 m² • ???????: 21 • ?????? ???: 1.494 m²**

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24113021 |
| ????????? | ca. 563 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 21 |
| ????????? ??? ???????? | 13 |
| ???????? | 9 |
| ???? ?????????? | 1897 |
| ????? ?????????? | 6 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 449.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2019 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 212 m² |
| ???????????? ????? | ca. 563 m² |
| ?????? | ???????, ?????, ???????? |

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 08.02.2032 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 136.10 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1897 |

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

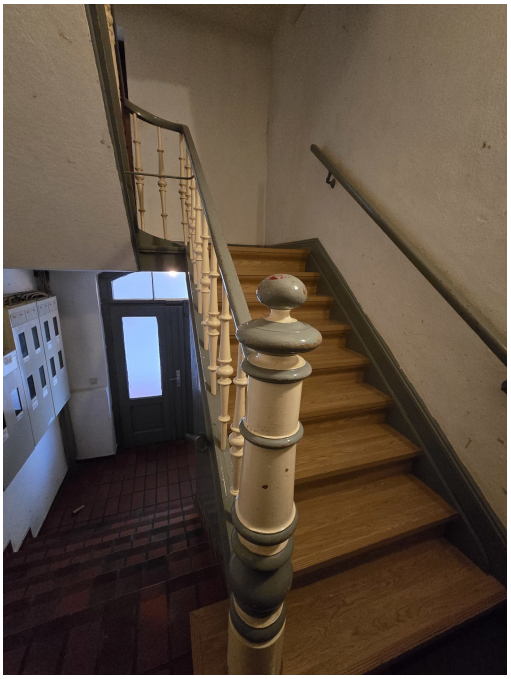
# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????



??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

# ??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ??? ????? ????????

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-Fertiggaragen von jeweils rund 14 m² Nutzfläche.

Die Geschosse sind wir 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.

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ????????????? ??? ???????

- 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

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com