

Börßum

Vermietetes Gründerzeit-MFH im Ortskern mit großem Grundstück und Garagen

Número da propriedade: 24113021



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 563 m² • QUARTOS: 21 • ÁREA DO TERRENO: 1.494 m²

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Numa vista geral

Número da propriedade	24113021
Área	ca. 563 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	21
Quartos	13
Casas de banho	9
Ano de construção	1897
Tipo de estacionamento	6 x Garagem

Preço de compra	449.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 212 m²
Área arrendáve	ca. 563 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	136.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.02.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1897

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

O imóvel



Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Uma primeira impressão

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 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.

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24113021 - 38312 Börßum

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com