

Börßum

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

Property ID: 24113021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 563 m<sup>2</sup> • ROOMS: 21 • LAND AREA: 1.494 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## At a glance

Property ID	24113021	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 563 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	21	Construction method	Solid
Bedrooms	13	Usable Space	ca. 212 m <sup>2</sup>
Bathrooms	9	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1897		
Type of parking	6 x Garage		

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	136.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.02.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1897

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property





Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property





Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property





Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property





Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property





Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## The property



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## A first impression

Dieses Objekt ist ein gründerzeitliches Mehrfamilienhaus (Baujahr um 1897), welches ursprünglich für Gewerbe und Wohnen auf einem 1.494 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt neun Wohneinheiten von je 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Geschossen. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Vollkeller mit rund 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eine um 1955 errichtete Doppelgarage auf dem Hof mit rund 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche und vier um 1980 in Kettenbauweise errichtete Beton-Fertigaragen von jeweils rund 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Geschosse sind wie folgt aufgeteilt: EG: 2 Zimmer, 47 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang und 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> mit Terrasse, sowie 2 Zimmer, 40 m<sup>2</sup> (Neubau). 1. OG: 3 Zimmer, 71 m<sup>2</sup> und 3 Zimmer 69 m<sup>2</sup> mit Balkon, sowie 3 Zimmer, 85 m<sup>2</sup> mit Balkon (Neubau). 2. OG (DG): 3 Zimmer, 71 m<sup>2</sup> und 2 Zimmer, 50 m<sup>2</sup>, sowie 1 Zimmer, 30 m<sup>2</sup> (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/(m<sup>2</sup>\*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 m<sup>2</sup> im Altbau wurden kürzlich bereits alle elektrischen Leitungen saniert. Die Wohnung zu 30 m<sup>2</sup> im Neubau müsste vor Neuvermietung noch saniert werden. Gesamthaft sind sieben Wohnungen mit rund 462 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bietet weiteres Potential zur Nutzung und Gestaltung. Alles in allem ist diese solide Immobilie ein interessantes Objekt für Investoren.

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## Details of amenities

- 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 m<sup>2</sup>
- Hohe Decken
- teilweise historische Originaltüren und Beschläge

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## All about the location

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.



Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24113021 - 38312 Börßum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)