

Börßum

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

**CODICE OGGETTO: 24113021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 563 m<sup>2</sup> • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.494 m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
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	479.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 212 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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 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 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/(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.

**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 m<sup>2</sup>
- 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 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.



**CODICE OGGETTO: 24113021 - 38312 Börßum**

## Ulteriori informazioni

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.

**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 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)