

# Exposé

## *Sicher investieren, Potenzial nutzen - charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten -*



### Kurzbeschreibung:

*Charmantes, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 voll vermieteten Wohneinheiten in zentraler Lage von Braunschweig – dank ausbaufähigem Dachgeschoss bietet diese Immobilie nicht nur stabile Mieteinnahmen, sondern auch attraktives Wertsteigerungspotenzial.*

|   |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |
|---|--|--|--|--|--|-----------|----------------|-------------------------------|---|-----|
|  ca. 680 m <sup>2</sup> |  k.A. |  2-3 p.W. |  k.A. |  1.399.000 € VB<br>Käuferprovision<br>5 %<br>(4,2% zzgl. 19% MwSt.) |  <table border="1"><tr><td>Bj.: 1951</td></tr><tr><td>Bedarfsausweis</td></tr><tr><td>211,1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</td></tr><tr><td>G</td></tr><tr><td>Gas</td></tr></table> | Bj.: 1951 | Bedarfsausweis | 211,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a) | G | Gas |
| Bj.: 1951   |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |
| Bedarfsausweis  |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |
| 211,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |
| G   |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |
| Gas   |  |  |  |  |  |           |                |                               |   |     |

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Jule Wolske

Telefon: 05353-913655 | Mobil: 0151-180 627 58 | E-Mail: wolske@fibav.de

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter

*Folgen Sie uns!*



## Angaben zum Objekt:

---

|                         |  |                      |                               |
|-------------------------|--|----------------------|-------------------------------|
| Objektart:              | Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten    |                      |                               |
| Baujahr:                | 1951                                     |                      |                               |
| Heizungsart:            | Gasetagenheizung                         | Baujahr der Heizung: | 2001-2021                     |
| Hersteller:             | Wolf                                     | Hauptenergieträger:  | Gas                           |
| Energiebedarfsausweis:  | Bedarfsausweis                           | Endenergiebedarf:    | 211,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse: | G  | Primärenergiebedarf: | 232,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Zustand des Objekts:    | gut                                      | Ausstattung:         | einfach                       |
| Wohnfläche:             | ca. 680 m <sup>2</sup>                   | Grundstücksfläche:   | k.A.                          |
| Mieteinnahmen:          | 47.302,80€ p.a. (Mieterhöhungen möglich) |                      |                               |

---

### Objektdaten:

|             |  |
|-------------|--|
| Bauweise:   | Massiv   |
| Fassade:    | Putz   |
| Fenster:    | Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung |
| Innentüren: | Holz (weiß)                                    |

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| Stellplatz:     | Keine zum Objekt zugehörigen  |
| Sanierung:      | Bäder wurden teilweise saniert.   |
| Verfügbar ab:   | Sofort nach Verkauf.  |
| Besichtigungen: | Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit unserem Immobilienberater durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers und der Mieter zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich. |



## Angaben zum Objekt:

---

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Kaufpreis:                     | <b>1.399.000,-€ VB</b> (zzgl. Erwerbsnebenkosten*)  |
| Courtage:                      | Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 5% vom o. g. Kaufpreis (4,20% zzgl. 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig sowie zahlbar. |
| Finanzierung und Versicherung: | Dank unserem weitreichenden Netzwerk ausführender Versicherungen und Finanzierern, können wir Ihnen auch dahingehend den optimalen Partner zur Seite stellen.                               |
| Grundriss:                     | Übersenden wir gerne auf Anfrage.   |

\*Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, Notar- und Gerichtskosten, Courtage



## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in begehrter Lage in Braunschweig. Die Immobilie umfasst insgesamt 10 gepflegte Wohneinheiten mit je 2–3 Zimmern, die alle vermietet sind und damit eine solide sowie nachhaltige Einnahmequelle darstellen – ideal für Kapitalanleger, die auf langfristige Stabilität setzen.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1900 errichtet und im Jahr 1951 nach Kriegszerstörung wiederaufgebaut. Es ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzflächen.

Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gastagenheizung ausgestattet, wodurch den Mietern eine individuelle Steuerung ihres Heiz- und Energieverbrauchs ermöglicht wird. Die Heizgeräte wurden im Laufe der Jahre sukzessive erneuert und befinden sich in einem gemischten Alterszustand. Die Einheiten wurden wie folgt ausgestattet:

- EG rechts: 2007
- EG links: 2021
- 1. OG rechts: 2020
- 1. OG links: 2016
- 2. OG rechts: 2019
- 2. OG links: 2018
- 3. OG rechts: 2005
- 3. OG links: 2019
- DG rechts: 2001
- DG links: 2016

Durch diese dezentrale Heizstruktur entstehen viele einzelne Verbrauchswerte, was die individuelle Abrechnung erleichtert. Gleichzeitig erschwert sie jedoch die Erstellung eines einheitlichen Energieverbrauchsausweises. Aus diesem Grund wurde – basierend auf stichprobenartigen Bewertungen der Gebäudehülle (Fenster, Fassade) sowie einzelner Heizgeräte – ein Energiebedarfsausweis erstellt. Dieser bildet die energetische Qualität des Hauses lediglich überschlägig ab und kann einzelne moderne Heizgeräte im Ergebnis nur bedingt berücksichtigen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der ausbaufähige Dachstuhl: Hier besteht ggf. die Möglichkeit, eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen und somit weiteres Mieteinnahmepotenzial zu realisieren. Die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür sollten im Rahmen eines Bauvorbescheids geprüft werden.

Die Mieterstruktur ist ausgesprochen angenehm – das Haus wird von freundlichen, langjährigen Mietern bewohnt, was zu einem harmonischen Miteinander beiträgt. Zudem wurden die aktuellen Mieten im Vergleich zum örtlichen Mietspiegel bewusst niedrig gehalten, wodurch ein erhebliches Potenzial für zukünftige Mietanpassungen besteht. Dies bietet interessierten Investoren zusätzliches wirtschaftliches Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, regelmäßige Instandhaltungen wurden vorgenommen. Die zentrale Lage in Braunschweig garantiert eine dauerhaft gute Vermietbarkeit sowie eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Bitte beachten Sie: Aufgrund der vollständigen Vermietung des Hauses war es nur eingeschränkt möglich, Innenaufnahmen der Wohneinheiten anzufertigen. Entsprechend können Sie über unser Onlineinserat (verfügbar über den QR-Code am Ende des Exposés) lediglich vereinzelt Fotos einzelner Wohnungen einsehen. Wir bitten dahingehend um Ihr Verständnis.

---

## Lagebeschreibung:

---

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage im nördlichen Teil des Westlichen Ringgebiets – einem der beliebtesten Stadtteile Braunschweigs. Das Viertel besticht durch eine gelungene Kombination aus historischer Architektur, moderner Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Das Objekt liegt in einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Der hohe Anteil an Wohnbebauung schafft eine entspannte Nachbarschaftsatmosphäre – ideal für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger.

In fußläufiger Entfernung liegt der großzügige Westpark, ein 240 Hektar großer Erholungsraum mit Spielplätzen, Rad- und Wanderwegen – ein echtes Plus für Freizeit und Lebensqualität. Gleichzeitig sind Straßenbahn- und Bushaltestellen nur wenige Minuten entfernt und bieten eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt, die auch zu Fuß in rund 10 Minuten erreichbar ist.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kulturelle Angebote, wie das nahegelegene Magniviertel, und regelmäßige Veranstaltungen unterstreichen die Attraktivität der Lage.

Die überregionale Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A391 erreicht man in ca. 8–10 Minuten, der Flughafen Braunschweig–Wolfsburg ist etwa 15 Minuten entfernt. Für internationale Reisen liegt der Flughafen Hannover nur rund 45 Minuten entfernt.

Sie möchten das Objekt gerne besichtigen?

Kontaktieren Sie mich gerne.

---



## Haftungsausschluss und rechtlich Hinweise:

---

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage, Mietverhältnisse und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Angaben, insbesondere in Bezug auf Flächenmaße, Ausstattungsdetails oder bauliche Veränderungen, nicht ausgeschlossen werden können. Der Käufer ist daher verpflichtet, die Angaben im Exposé eigenständig zu überprüfen und ggf. durch einen Fachmann (z.B. Gutachter) bestätigen zu lassen.

Alle im Exposé genannten Preise, Konditionen und Informationen sind unverbindlich und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt erst mit der Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrags zustande. Für etwaige Schäden, die durch die Nutzung der Informationen dieses Exposés entstehen, übernehmen wir keine Haftung

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig. Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen. Die FIBAV Immobilien GmbH behält sich zudem ggf. das Recht vor, weitere Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

---

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Jule Wolske

Telefon: 05353-913655 | Mobil: 0151-180 627 58 | E-Mail: wolske@fibav.de

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter

*Weiter Infos gleich hier!*

