Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR
Scout-ID:	160794936

Ihr Ansprechpartner:

FIBAV Immobilien GmbH

Herr Axel Eichner (Ihr Immobilienberater)

E-Mail: eichner@fibav.de

Tel: +49 531 2812510

Mobil: +49 160 90112655

Web: http://www.fibav.de

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	860,00 m²
Etagenanzahl:	4
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1951
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	211,10 kWh/(m²*a)
Baujahr laut Energieausweis:	1951

Provision für Käufer: 5 % (inkl. 19% MwSt.)

Die alleinig vom Käufer zu zahlende Courtage beträgt 5 % (4,20 zzgl. 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.

Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR

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 ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzflächen.

Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gasetagenheizung ausgestattet, was den Mietern eine individuelle Steuerung ihrer Heizkosten ermöglicht. Durch diese dezentrale Heizungsstruktur liegen viele einzelne Verbrauchswerte vor, was zwar die Abrechnung erleichtert, jedoch die Erstellung eines einheitlichen Energieverbrauchsausweises erheblich erschwert. Aus diesem Grund wurde – basierend auf stichprobenartigen Bewertungen der Gebäudehülle (Fenster, Fassade) sowie einzelner Heizungen – ein Energiebedarfsausweis erstellt, der die energetische Qualität des Gebäudes voraussichtlich nur sperrlich darstellt.

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 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 enthält dieses Inserat lediglich vereinzelt Fotos einzelner Wohnungen. Wir bitten dahingehend um Ihr Verständnis.

Ausstattung:

- Vollkeller
- Gasetagenheizungen
- Dachgeschoss ggf. ausbaufähig
- Kunststoffisolierfenster
- teilweise renovierte Bäder
- teilweise Einbauküchen in Wohneinheiten mitvermietet

Lage:

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 und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Sonstiges:

Die Objektdaten wurden von der Verkäuferseite übermittelt.

Die Maklerfirma übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Daten.

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig.

Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposee ausgewiesenen Provision zu zahlen.

Informationen über das gesetzliche Widerrufsrecht finden Sie auf der Homepage www.fibav.de

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

Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR

der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Außenansicht

Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR

Wohnzimmer

Schlafzimmer

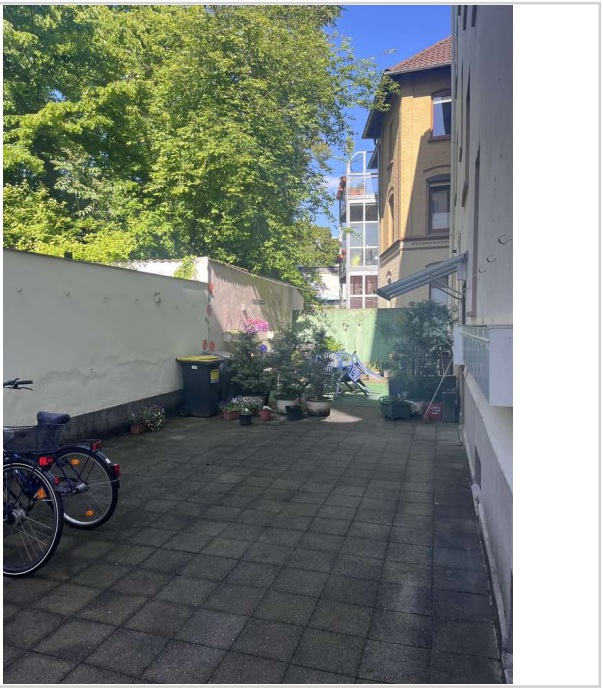
Küche

Bad

Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR



Hauseingang

Sicher investieren, Potenzial nutzen – charmantes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten

38114 Braunschweig

Zimmer:	20,00
Wohnfläche ca.:	680,00 m²
Kaufpreis:	1.199.000,00 EUR