

MEHRFAMILIENHAUS IN BRAUNSCHWEIG

Objektdaten

Objekt ID 1336

Objektart Haus

Objekttyp Mehrfamilienhaus

Kaufpreis 1.200.000,00 €

Provision 5,95 % inkl. MwSt.

Wohnfläche 475.00 m²

Nutzfläche 20.00 m²

Grundstücksfläche 533.00 m²

Vermietbare Fläche 475.00 m²

Zimmer 19.00

Badezimmer 7.00

Balkon 6.00

Wohneinheiten 6.00

Baujahr 1926

Vermietet Ja



Objektbeschreibung

Das stilvolle und hochwertig sanierte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1926 auf einem ca. 535 m² großen, grünen Grundstück errichtet. Es zeichnet sich durch seinen charakteristischen, architektonischen Stil der 1920er Jahre aus. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 475 m² und verteilt sich auf 19 Zimmer in 6 Wohnungen. Zusätzlich bietet das Mehrfamilienhaus eine Nutzfläche von ca. 20 m² und ist voll unterkellert. Die sechs Wohnungen, darunter eine 120 m² große Maisonettewohnung mit zwei Einbauküchen (aus den Jahren 2011 und 2013), sind langjährig vermietet. Mit einer jährlichen Netto-Kaltmiete von insgesamt ca. 46.647 € bietet dieses Objekt eine attraktive Renditemöglichkeit für Investoren. Bei der Immobilie sind in den letzten zwölf Jahren schrittweise alle wesentlichen Instandhaltungs-Elemente erneuert worden. Dazu gehören: Heizung, Dach, Dämmung, Fußböden, Bäder, Türen, Balkone, Rohrleitungen, Elektrik, Glasfaseranschluss und die Außenanlagen. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten des Verkäufers bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

Objektlage

Das beliebte Stadtviertel des westlichen Ringgebiets in Braunschweig überzeugt durch seine attraktive Lage und sein vielfältiges Angebot. Es ist bekannt für ruhige Wohnstraßen, grüne Parks und die Nähe zur Innenstadt. Das Viertel vereint harmonisch historische Architektur mit modernen Wohngebäuden. Dank einer ausgezeichneten Infrastruktur finden Sie hier zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Supermärkte in

unmittelbarer Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, bequem die gesamte Stadt zu erkunden. Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Westpark, der zum Entspannen und Erholen einlädt. Hier können Sie Spaziergänge unternehmen, Fahrrad fahren oder einfach die Natur genießen. Der Park bietet außerdem Spielplätze und großzügige Grünflächen, ideal für Familien und Freizeitaktivitäten.

Ausstattungsbeschreibung

Jede Wohnung überzeugt mit einem attraktiven Grundriss und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Der, in allen Wohnungen verlegte, Laminatboden in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Zudem verfügt jede Wohnung über einen Balkon mit herrlichem Blick auf den angrenzenden Park – ein perfekter Ort zum Entspannen im Grünen. Die Badezimmer sind modern gestaltet, geräumig und mit Duschen ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind die beiden Dachgeschosswohnungen, die dank des Mansarddaches nur minimale Dachschrägen aufweisen. Eine der Dachgeschosswohnungen wurde mit dem Spitzboden zu einer großzügigen Maisonette-Wohnung mit ca. 120 m² verbunden. Diese Einheit verfügt über zwei Bäder und zwei Küchen(-bereiche). Darüber hinaus ist auch die Wohnung im Erdgeschoss links mit einer Einbauküche ausgestattet. Die übrigen Wohnungen sind ohne Einbauküche vermietet. Im Jahr 2024 wurde eine Luft-Wärmepumpe zur Unterstützung des Gasbrennwertkessels installiert, wodurch das Haus nun über eine effiziente Hybridheizung verfügt. Durch diese erfüllt das Haus die gesetzlichen Forderungen des GEG und wird mit mindestens 65% erneuerbaren Energien beheizt. Ein Ingenieurbüro hat in diesem Zuge eine neue Verbrauchsprognose für das Haus aufgestellt. Zudem wurde im selben Jahr ein Glasfaseranschluss verlegt, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Die Gehwege und Sitzplätze rund um das Gebäude wurden mit Ökopflaster angelegt, das eine wasserableitende Gestaltung ermöglicht und das nachhaltige, ökologische Bewusstsein des Objekts unterstreicht.

Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUßERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/ SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/ Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.

Ansprechpar Laura Bienek

tner

Email laura@maklerinnen-hannover.de





