

Börßum

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

????????? ??????????: 24113021

NEUER PREIS

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 563 m<sup>2</sup> • ?????????: 21 • ??????? ????: 1.494 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24113021 - 38312 Börßum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24113021	????? ???????	449.000 EUR
?????????????	ca. 563 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	21		
????????????? ???	13	????? ???????????????	2019
?????????????		??????????	????????
?????????????	9	????????????????	
????? ???????????????	1897	????????????????????????	ca. 212 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	6 x ???????	??????	
		??????????????????	ca. 563 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24113021 - 38312 Börßum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	136.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.02.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1897

???????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????





??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????



???????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????





??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????





??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????



???????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????





??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????





???????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????



???????? ????????: 24113021 - 38312 Börßum

?? ????????



???????? ??????????: 24113021 - 38312 Börßum

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

???????????????? ???? ??????????

- 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



??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

??? ??? ??? ????????????

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 Unternaturraums 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.

??????? ???????: 24113021 - 38312 Börßum

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 24113021 - 38312 Börßum

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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