



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FM-75815

WIZ - Wohnen, Investment, Zentral - hier in Salzgitter-Bad

Eckdaten

Kaufpreis	280.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.473,68 €
Jahresnettomiete	15.960,00 €
Faktor	17,5
Provision	5,95% inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	90,0 m²
Grundstücksfläche	170,0 m²
Gesamtfläche	190,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.04.2031
Energieträger	Gas
Wärmewert	149.8
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	19.04.2021
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Salzgitter hat ca. 100.000 Einwohner, verteilt auf mehrere, zum Teil idyllisch gelegene, Stadtteile. Große Arbeitgeber wie z.B. Salzgitter AG, Volkswagen, Bosch, MAN, Alstom sowie mehrere Mittelständische Unternehmen (z.B. Voith Turbo, Cargill, SMAG) prägen das Umfeld. Die Hochschule Ostfalia hat hier ebenfalls einen Standort.

In Salzgitter-Bad befindet sich dieses Ensemble: Dies besteht aus diesem hier beschriebenen Vorderhaus, sowie einem Hinterhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken (FALC-FM-79427). In direkter Lage zur Innenstadt - und doch sehr ruhig.

Trotzdem haben Sie kurze Wege: In die Innenstadt sind es ca. 2 Gehminuten, zu den Autobahnen A39 und A36 ca. 20 Fahrminuten. Einen Bahnanschluss gibt's hier ebenfalls: wenige Gehminuten entfernt.

Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen, Ärzte, oder auch Freizeiteinrichtungen.

Und wenn Sie Ruhe und Erholung wünschen, oder eine Radtour machen wollen: Der Stadtteil Salzgitter-Bad ist umgeben von viel Grün: Wälder, Golfplatz, Hügel und Wiesen - entdecken Sie dies, gemeinsam mit uns bei Ihrer individuellen Besichtigung.

Objektbeschreibung

Eine solide Kapitalanlage gesucht? Dann haben wir, von FALC Immobilien Braunschweig, etwas für Sie:

Ein Wohn- und Geschäftshaus, zentral in Salzgitter-Bad gelegen. Langjährige Mieter, welche hier gerne bleiben wollen! Das Vorderhaus verfügt im Erdgeschoss über zwei Ladeneinheiten sowie einen Durchgang zum Hinterhaus. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich eine vermietete Wohneinheit.

Die Immobilie ist gepflegt und ist beständig auf einem technisch guten Stand gehalten worden.

Ein Einzelerwerb ist möglich, wie auch eine Kombination mit dem Wohnhaus (Hinterhaus - FALC-FM-79427). Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, um weitere Details zu besprechen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Drei vermietete Einheiten (im Vorderhaus):

- 1x Wohnen im Obergeschoss
- 2x Gewerbe im Erdgeschoss

Jeweils gepflegte und vermietete Einheiten im Erdgeschoss. Diese sind mit Schaufensterfläche versehen.

Das Obergeschoss ist bereits seit langer Zeit an eine kleine Familie vermietet. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer sowie ein Mansardenzimmer und Dachboden. Zwei Bäder, eine Küche - Zugang und Nutzung des Hinterhofs möglich.

Auszug aus den Modernisierungsarbeiten:

- + Schaufenster erneuert (2010)
- + diverse Erneuerungen z.B Sockelsanierung, Fußboden erneuert (2012. 2018)
- + Heizungen neu, Innenarbeiten (2021 - 2022)

Die monatlichen Mieteinnahmen für dieses Haus belaufen sich auf aktuell etwas mehr als 1.300 € (Kaltmiete). Eine ideale Kombination für: Kapitalanlage im Vorderhaus, eigenes wohnen im Hinterhaus (s.h. FALC-FM-79427).

Mehr Details sehen Sie bei Ihrem individuell vereinbarten Besichtigungstermin!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Nehmen Sie Ihre (Wohn-/Anlage-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:

Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249, fabian.mannecke@falcimmo.de

Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, joanna.mannecke@falcimmo.de

Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, braunschweig@falcimmo.de

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:
Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig***

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

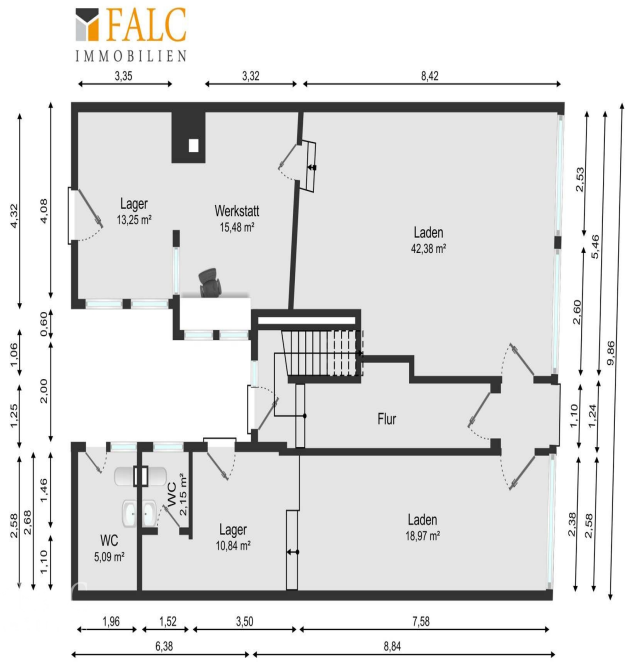
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

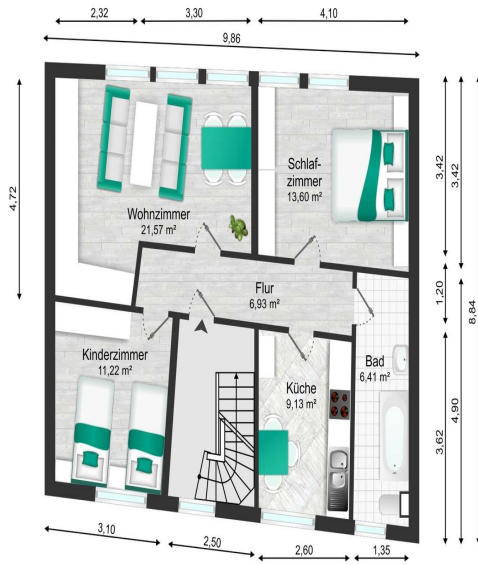


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)