



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt Informationen anfordern!



Objektnummer FALC-IRo-75711

Hier ist Ihre Kapitalanlage in Wolfenbüttel! 2-Zimmer-Whg. mit modernisiertem Bad

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

93.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	52,0 m²
Grundstücksfläche	1.312,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Baujahr	1964
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuernung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.04.2029
Energiekennwert	137.77 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.04.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Wolfenbüttel. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Bahnhof Wolfenbüttel ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung, darunter ein Aldi und ein E-Center, die beide bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch für kulinarische Abwechslung ist gesorgt: Verschiedene Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein und bieten eine breite Auswahl an Speisen.

Sportbegeisterte kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. In der Umgebung befinden sich mehrere Sportstätten und Fitnessstudios, die eine Vielzahl an Aktivitäten ermöglichen. Zudem sind mehrere Parks in der Nähe, die zu Spaziergängen oder zum Joggen einladen.

Die Autobahnauffahrt zur A36 ist nur eine kurze Fahrt entfernt, was eine hervorragende Anbindung für Autofahrer bietet. Für umweltbewusste Mobilität stehen mehrere E-Ladestationen in der Umgebung zur Verfügung.

Das kulturelle Angebot in Wolfenbüttel ist vielfältig. Das Lessingtheater und weitere Kultureinrichtungen sind schnell erreichbar und bieten ein abwechslungsreiches Programm.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Kliniken und Arztpraxen gesichert, was für Familien und Senioren von Vorteil ist. Die demografischen Daten der Umgebung zeigen eine ausgewogene Altersstruktur mit einem hohen Anteil an Senioren, was auf eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft hinweist.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren, die Wert auf eine gute Anbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen.

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

Objektbeschreibung

Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese Kapitalanlage in Wolfenbüttel vorstellen zu dürfen.

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1964 bietet einen alltagstauglichen Grundriss mit überdachtem Südbalkon, zusätzlichem Stauraum im Keller sowie eine zusätzliche Abstellmöglichkeit auf dem Dachboden. Das bereits modernisierte Tageslichtbad ist mit Wanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

IST-Nettokaltmiete monatlich: 340,- EUR (6,53 EUR/m²)

IST-Nettokaltmiete jährlich: 4.080,- EUR

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 12 Parteien; jeweils 6 Wohnungen pro Hauseingang. Die 6 Garagen gehören der Eigentümergeinschaft und stehen zur Anmietung zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 265,00,- EUR (Hausgeldvorauszahlung 208,89 EUR und Rücklagenzahlung 56,11 EUR). Miteigentumsanteile: 67,33 / 1.000. Die Grundsteuer beträgt 143,- EUR / Jahr.

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2019 vermietet und wurde renoviert übergeben. Es sind keine Zahlungsrückstände vorhanden. Eine Kaution ist in Höhe von 2 Kaltmieten hinterlegt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

(Technische) Merkmale auf einen Blick:

- Baujahr 1964
- massive Bauweise auf einem 1.312 m² Eigentumsgrundstück
- die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus dem Haus Nr. 22 und Haus Nr. 24
- insgesamt 12 Wohneinheiten
- 2-Zimmer-Whg. im 2. OG (DG), ca. 52 qm Wohnfläche
- Modernisierung der Gaszentralheizung im Jahr 2021
- Energieausweis aus 2019
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Anschluss für Waschmaschine in der Küche
- Kunststofffenster, 2-fach-verglast (Sondereigentum)
- Bodenbelag: Laminat in den Wohnbereichen, Fliesen in Küche und Bad
- Fernsehempfang über Kabelanschluss
- Internet über DSL

weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- gepflegtes Treppenhaus
- 1 Wohnzimmer mit überdachtem Balkon (Südausrichtung)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Küche
- Bad mit Wanne (modernisiert)
- Flur
- Kellerraum
- abschließbare Abstellmöglichkeit auf dem Dachboden
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Keller

Modernisierungen/Sanierungen:

- Dach Haus Nr. 22: 2023 (inkl. Dämmung)
- Balkone 2024
- Gaszentralheizung 2021

IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE!



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

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

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Tätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat. Dieser beträgt 3,57 % inkl. 19 % MWST vom beurkundeten Kaufpreis.

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 Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihre Ansprechpartnerin:
Iris Rohde, iris.rohde@falcimmo.de
0162 - 726 74 77***

Besuchen Sie uns gerne nach vorheriger Terminvereinbarung in unserem Büro in 31134 Hildesheim, Dammstr. 18. Parkplätze finden Sie auf dem kostenpflichtigen Parkplatz neben dem Museum.

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 oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)