



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JM-72155

Wohnraum gut - Lage gut - Rendite gut / 3-Familienhaus in Helmstedter Wallage!

Eckdaten

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

Kaufpreis	399.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.676,47 €
Jahresnettomiete	5.400,00 €
Faktor	73,9
Provision	5,95% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl.
Wohnfläche	238,0 m²
Grundstücksfläche	233,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1905
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Parkett
Kamin	
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.11.2033
Energiebedarf	130,5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	21.11.2023
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 Kreisstadt Helmstedt liegt im östlichen Niedersachsen, direkt zwischen den Ausläufern des Höhenzugs Elm sowie dem Lappwald. Etwas mehr als 25.000 Einwohner zählt diese Stadt - welche ursprünglich eine Universitätsstadt war. Davon zeugt zum Beispiel das berühmt-markante Gebäude Juleum, welches im Weserrenaissance-Stil erbaut worden ist.

Nördlich von Helmstedt verläuft eine der zentralen Verkehrsachsen von Deutschland, die Autobahn A2. Damit sind Sie verkehrstechnisch optimal angebunden, und erreichen die nächsten Großstädte in weniger als 45 Minuten Fahrtzeit: Braunschweig ca. 36 km, Wolfsburg in ca. 30 km Entfernung oder Magdeburg nach ca. 45 km.

Des weiteren verläuft die Bundesstraße B1 durch Helmstedt bzw. an Helmstedt vorbei. Auch Zugverbindungen sind vorhanden mit Verbindungen nach und Magdeburg.

***Die Immobilie liegt direkt am Wall - im nordöstlichen Teil. Damit: ruhig und grün!
Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Nahverkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar.***

In Helmstedt sind vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten möglich: Fußball, Leichtathletik, Reitsport, Segelfliegen - und vieles mehr!

***Die Lage: Ruhig! Die Aussicht: Sonnig! Die Zukunft und stabile Rendite: kann kommen!
Vereinbaren Sie gerne ihren individuellen Termin mit uns.***

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

In Helmstedt ist guter und bezahlbarer Wohnraum knapp! Schaffen Sie als Vermieter Abhilfe und sichern Sie sich dieses Kleinod in Wallage!

Dieses Haus ist umfangreich renoviert und saniert im Jahr 2014/2015. In jeder der drei Etagen befindet sich eine Wohnung, welche vom Zuschnitt grundsätzlich identisch sind. Jeweilige Wohnungsgrößen von ca. 78m² sind eine gute Größe für Paare oder kleine Familien. In Kombination mit der Lage (direkte Wallage) ist ein hoher Wohnkomfort gegeben - dies führt zu einer guten und beständigen Vermietungsfähigkeit!

Aktuell ist die oberste Wohnung vermietet und die beiden weiteren Wohnungen werden aktuell von der Eigentümerfamilie genutzt. Die Sollmieten pro Jahr können mit ca. 22.200€ angenommen werden, das entspricht einer durchschnittlichen Kaltmiete pro m² von ca. 8,00 €!

Weitere Informationen gerne in einem ersten Gespräch! Gerne sehen wir Ihrer Anfrage entgegen, beraten Sie gerne und umfassend zu Vermietungsfragen oder ähnlichem!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Allgemein:

- 3 Wohnungen á ca. 78 m² Wohnfläche
- Baujahr: 1905, kein Denkmal
- Altbautypische Wohnungshöhen
- in 2014 und 2015 umfangreich saniert und modernisiert u.a. Heizung, Fenster, Bäder, Elektrik
- "Weinkeller" im Nebengebäude mit Terrasse als allgemeiner Treffpunkt
- Kellerabteil für jede Wohnung möglich

Wohnungen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

- moderne Einbauküchen
- zeitlose Bäder mit Dusche
- Bodenbeläge mit Fliesen, Dielen
- Wände gestrichen bzw. tapeziert und teilweise gefliest
- Möglichkeit zur Schaffung von weiteren Zimmern (je eines pro Wohnung)
- jeweils Loggia
- werden aktuell von der Eigentümerfamilie bewohnt

Wohnung im 2. Obergeschoss:

- zeitlose Einbauküche
- Fliesen, Dielen als Bodenbeläge
- Wände gestrichen und teilweise gefliest
- Wohnung ist vermietet mit einer Kaltmiete von 450 €/p.m. = 5.400 € Jahresnettokaltmiete



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Nehmen Sie Ihre (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](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



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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](#)