



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Kapitalanlage**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-PaSi-67047

**Unkompliziertes Aufteilerprojekt gesucht? Hier genau richtig!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**749.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**1.225,00 €**

**Provision**

**5,95% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>611,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>365,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>20,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1907</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.02.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>122,19 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.02.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie liegt in einer ruhigen, zentralen Lage in Wernigerode, bekannt für historische Architektur und die Nähe zum Harz. Die Straße bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, umgeben von gepflegten Häusern und guter Infrastruktur.*

*Für Kapitalanleger ist die Lage ideal: Die A 36 in 3 km erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit einer Bushaltestelle in 70 m und dem Hauptbahnhof in 630 m Entfernung. Ein Kaufland-Supermarkt ist 340 m entfernt, Arztpraxen und Apotheken sind in 700 m erreichbar. Die demografischen Daten zeigen Potenzial für senioren gerechtes Wohnen, mit einem Durchschnittsalter von 53 Jahren und geringem Leerstand von unter 2 %. Die Wohnfläche pro Kopf beträgt 40 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine stabile Nachfrage und attraktive Lage, ideal für Investoren.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen zu Ihrem neuen Aufteilerprojekt! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage ist bereits aufgeteilt nach WEG und bietet sich daher bestens für ein unkompliziertes Handelsprojekt an!*

*Die Hauptgewerke befinden sich in einem guten Zustand, was für eine langfristige Werterhaltung und minimale zukünftige Investitionen sorgt.*

*Die Wohnungen wurden kontinuierlich modernisiert und bieten modernen Wohnkomfort.*

*Langjährige und zufriedene Mieter schätzen das gepflegte Ambiente und die Annehmlichkeiten. Ein gutes Mieterklientel trägt zur stabilen und positiven Mietrendite bei.*

*IST-Miete: 2.860,00€ aufgrund selbst genutzter Wohnungen*

*SOLL-Miete: 4.652,00€ bei Vollvermietung und Mietanpassungen*

## Ausstattung

- 8 Wohneinheiten mit Größen zwischen 50m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche von 611m<sup>2</sup>
- 10 kWp Photovoltaikanlage aus
- Gaszentralheizung aus 2023 (Contracting bei den örtlichen Stadtwerken)
- Fenster mit 2-facher Isolierverglasung
- Dacheindeckung erneuert
- Laufend renovierte Wohneinheiten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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:***

***Büro Harz: 039452 - 47 999 0, harz@falcimmo.de***

***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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



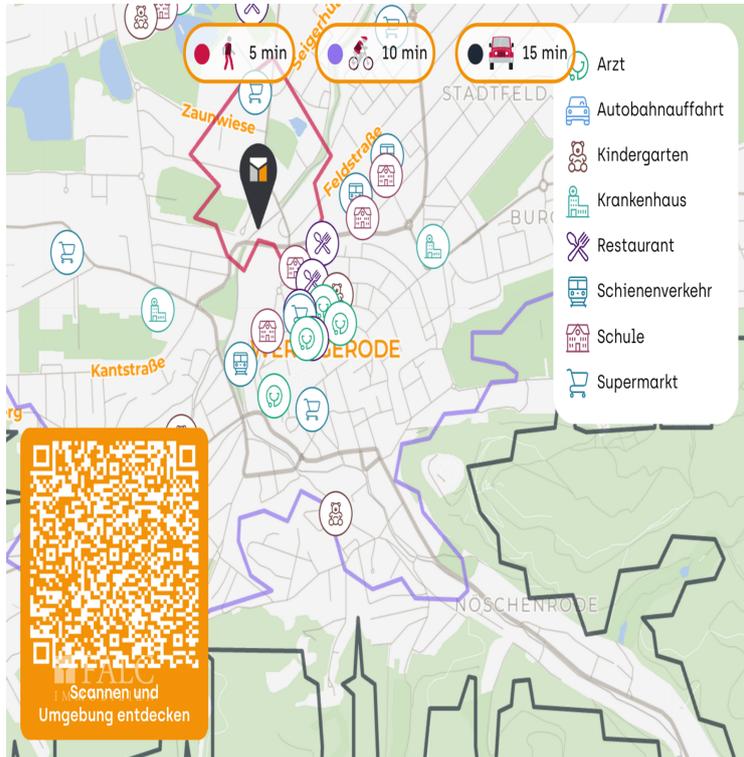
WP



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)