



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Überwiegend saniertes Mehrfamilienhaus in WF mit TOP-Rendite!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_399	<b>Stand vom:</b>	18.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Ort:</b>	38300 Wolfenbüttel	<b>Wohnfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	674,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	18,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	12,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-08-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2020
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	144.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---



## Objektbeschreibung:

---

Das 3-stöckige Mehrfamilienhaus wurde 1962 auf einem 499m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und umfasst aktuell eine vermietbare Wohnfläche von rund 444m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf 6 großzügig geschnittene Wohneinheiten mit jeweils 74m<sup>2</sup> und einem Balkon. Hinzu kommt ein Dachgeschoss, das mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten ausgebaut werden kann. Hier liegt bereits eine Baugenehmigung und Architektenplanung vor, die im Kaufpreis enthalten sind.

Dank umfassender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten 10 Jahren befindet sich das Haus in einem tadellosen Zustand. 4 der 6 Wohneinheiten sind umfangreich saniert worden inklusive Erneuerung der Elektrik und neuer Wasserleitungen. Die übrigen 2 Einheiten wurden in den 90er Jahren saniert. In 5 Einheiten sind bereits neue Thermen verbaut. Bis auf gängige Instandhaltungen, sind keine weiteren Investitionen kurz-/mittelfristig zu erwarten. Der angeschlossene Imbiss befindet sich auf einem eigenen Flurstück und ist ebenfalls vermietet. Hier wurde die Dacheindeckung, die Therme und die Toilettenanlage in den letzten Jahren erneuert.

Aktuell erwirtschaften die insgesamt 7 Einheiten eine Nettajahreskaltmiete in Höhe von 46.920€. Somit bieten wir die Immobilie zum 17fachen an und es erwartet Sie eine Bruttorendite von 5,9%. Der Mietzins von 5 Einheiten kann kurzfristig angepasst und die Rendite entsprechend noch attraktiver gestaltet werden.

Nutzen Sie die Chance und melden Sie sich für einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland).

Das Mehrfamilienhaus liegt in Wolfenbüttel-Linden unweit der Lindenhalle und der Oker-Auen. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Der Anschluss an den ÖPNV ist in wenigen Gehminuten gegeben.

## Ausstattung:

---

- Balkone auf Hausrückseite
- Gaszähler zentralisiert
- ELT-Zählerzentralisierung inklusive neuem Zählerschrank vorbereitet und teilweise durchgeführt

Wohnungen:

- Elektrik im Zuge der Sanierung vollständig erneuert
- Wasserleitungen im Zuge der Sanierung vollständig erneuert
- Thermen im Zuge der Sanierung erneuert
- Modernisierte innenliegende Bäder mit Dusche und Lüftung
- Kellerräume zu allen Wohneinheiten

Imbiss:

- Neue Dacheindeckung
- Therme erneuert
- Toilettenanlagen vollständig saniert

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com). Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Außen\_I



Außen\_II



Draufsicht\_I



Draufsicht\_II





Draufsicht\_III



EG\_Wohnzimmer\_I



EG\_Wohnzimmer\_II



EG\_Wohnzimmer\_III



EG\_Wohnzimmer\_IV



EG\_Schlafzimmer



EG\_Küche\_I



EG\_Küche\_II

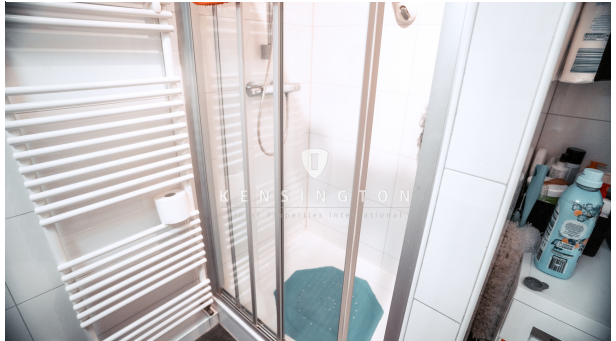




EG\_Bad\_I



EG\_Bad\_II



EG\_Flur



EG\_Balkon\_I



EG\_Balkon\_II



EG\_Garten



10G\_Zimmer



10G\_Küche





1OG\_Bad\_I



1OG\_Bad\_II



1OG\_Flur\_I



1OG\_Flur\_II



2OG\_Wohnzimmer



2OG\_Schlafzimmer\_I



2OG\_Schlafzimmer\_II



2OG\_Zimmer





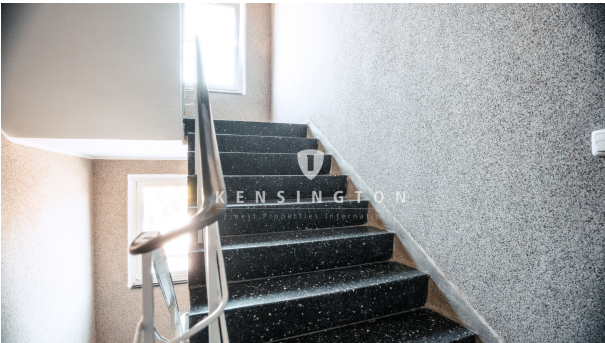
Eingang



Hausflur\_I



Hausflur\_II



Imbiss



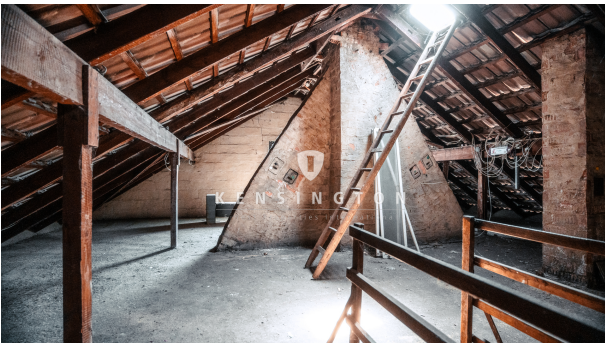
Keller\_I



Keller\_II



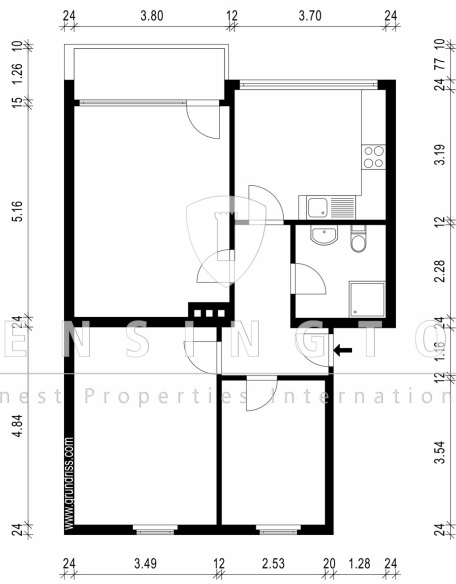
Dachboden\_I



Dachboden\_II



Grundriss\_links



Grundriss\_rechts

