

# Exposé

## Wohnung in Braunschweig

**Kapitalanlage zum Top-Preis: 3 Zimmer + Balkon,  
kernsaniert, Energieklasse B**



Objekt-Nr. OM-424544

### Wohnung

Verkauf: **99.900 €**

Ansprechpartner:  
Itschner

Erdkamp 1  
38110 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |               |                     |
|---------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Baujahr       | 1966                 | Hausgeld mtl. | 226 €               |
| Zimmer        | 3,00                 | Übernahme     | sofort              |
| Wohnfläche    | 53,00 m <sup>2</sup> | Zustand       | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche    | 8,00 m <sup>2</sup>  | Etage         | 1. OG               |
| Energieträger | Öl                   | Heizung       | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive, vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1966) in Braunschweig-Waggum. Die Wohnung ist seit 05/2024 nach Sanierung erstvermietet und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Ideal als solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

690,00€ Nettokaltmiete / 8280,00€ Jahresnettokerlaltmiete

### Eckdaten

Adresse: Erdkamp, 38110 Braunschweig-Waggum

Wohnfläche: ca. 53 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etage: 1. Obergeschoss

Baujahr: 1966 (massive Bauweise)

Kaltmiete: 690 € mtl.

Jahresnettokerlaltmiete: 8.280 €

Hausgeld: ca. 226 € mtl. (inkl. Erbbauzins)

Erbbaurecht: Laufzeit bis 2060

Erbbauzinsanteil: nur 11,63 € monatlich

Energieeffizienzklasse: B

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 vollständig kernsaniert und hochwertig modernisiert.

Erstvermietung nach Sanierung (05/2024) 690,00€ Nettokerlaltmiete / 8280,00€ Jahresnettokerlaltmiete

Neue Elektrik in der gesamten Wohnung

Wände und Böden neu, modern tapeziert und hochwertig ausgeführt

Tageslichtbad

Balkon mit Blick ins Grüne

Eigener Kellerraum

Stromzähler zentralisiert im Keller

Wasserleitungen im Haus größtenteils erneuert

Gebäude

Fassade gedämmt

Dach bereits erneuert

Laubengänge saniert

Hauseingangstür modernisiert

Besonderheiten (für Inserat sehr gut als Bullet-Block)

Energieeffizienzklasse B (niedriger Energieverbrauch)

Zuverlässige Mieterin seit 05/2025 mit langfristiger Mietabsicht

Solide Kapitalanlage mit stabiler Rendite

Laufendes Erbbaurecht bis 2060

Keine Instandhaltungsrückstände

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad

## **Sonstiges**

Hinweis zum Grundstück: Das Objekt wurde auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet. Beim Erbbaurecht kaufen Sie die Wohnung bzw. das Gebäude, nicht das Grundstück. Die Nutzung des Grundstücks ist über das Erbbaurecht langfristig geregelt und grundbuchlich abgesichert. Dafür fällt ein Erbbauzins an.

Wichtig für alle, die das Modell nicht kennen: In der Praxis ist das hier sehr transparent und planbar, weil das Erbbaurecht noch bis 2060 läuft und der Erbbauzins bereits im Hausgeld enthalten ist. Der Anteil auf diese Wohnung beträgt lediglich 11,63 € monatlich. Dadurch ist das Thema für die nächsten Jahrzehnte „gesetzt“ und spielt bei den laufenden Kosten kaum eine Rolle.

Nach Ablauf der Laufzeit (ab 2060) wird die weitere Vertragsgestaltung, insbesondere die Höhe des Erbbauzinses, neu verhandelt und an die dann geltenden Rahmenbedingungen angepasst. Bis dahin sind die Konditionen klar geregelt und kalkulierbar.

Gerade in Kombination mit dem sehr günstigen Kaufpreis ergibt sich hier die Chance auf eine überdurchschnittlich attraktive Rendite, wie sie in dieser Region nur selten möglich ist.

## **Lage**

Ruhige und grüne Wohnlage in Braunschweig-Waggum, einem gewachsenen Stadtteil mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung

Gute Erreichbarkeit der A2 sowie wichtiger Bundesstraßen

Nähe zu größeren Arbeitgebern der Region, dadurch langfristig attraktiv und nachhaltig vermietbar

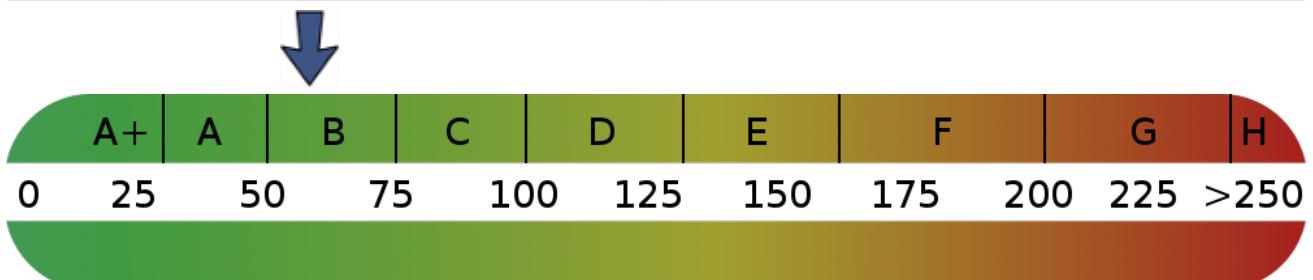
Umgebung geprägt von ruhigen Wohnstraßen, Feldern und viel Grün, ideal für Freizeit und Erholung

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



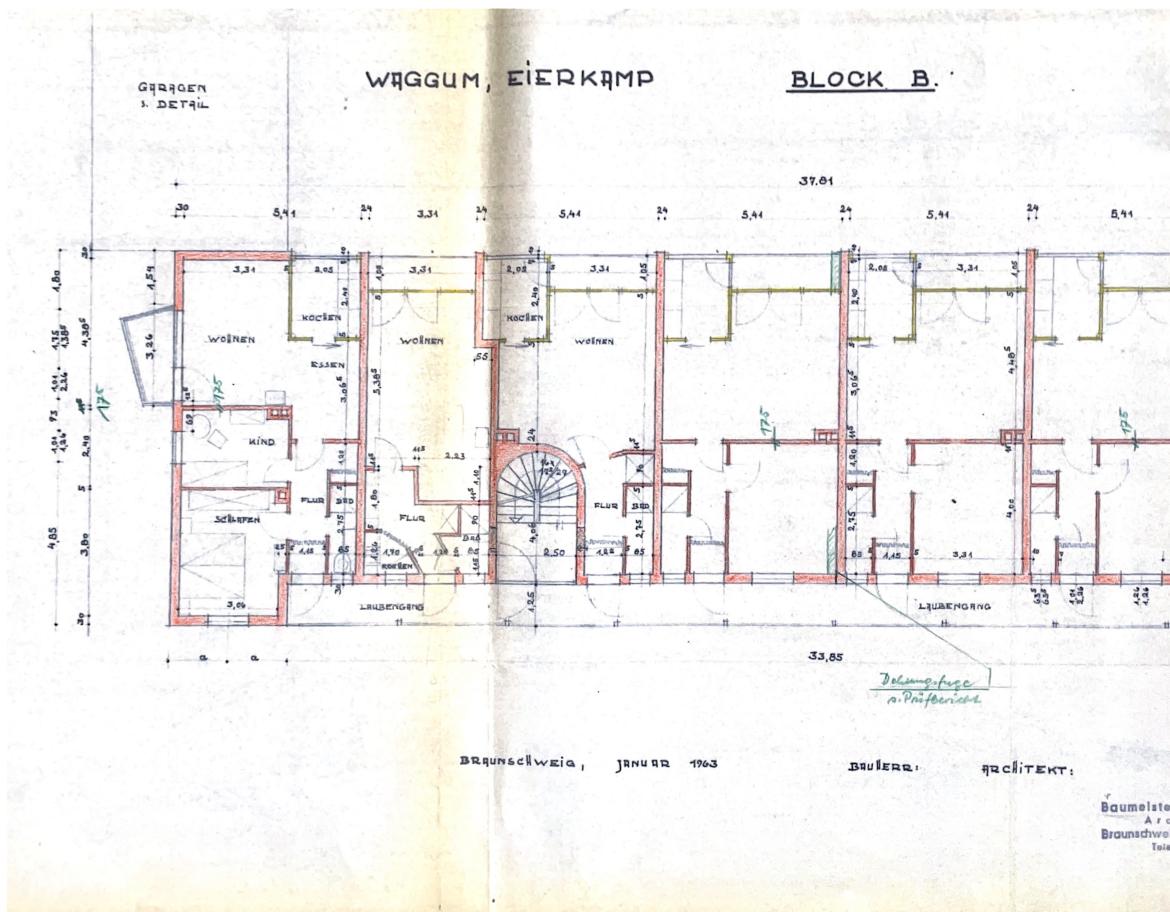
# Exposé - Galerie



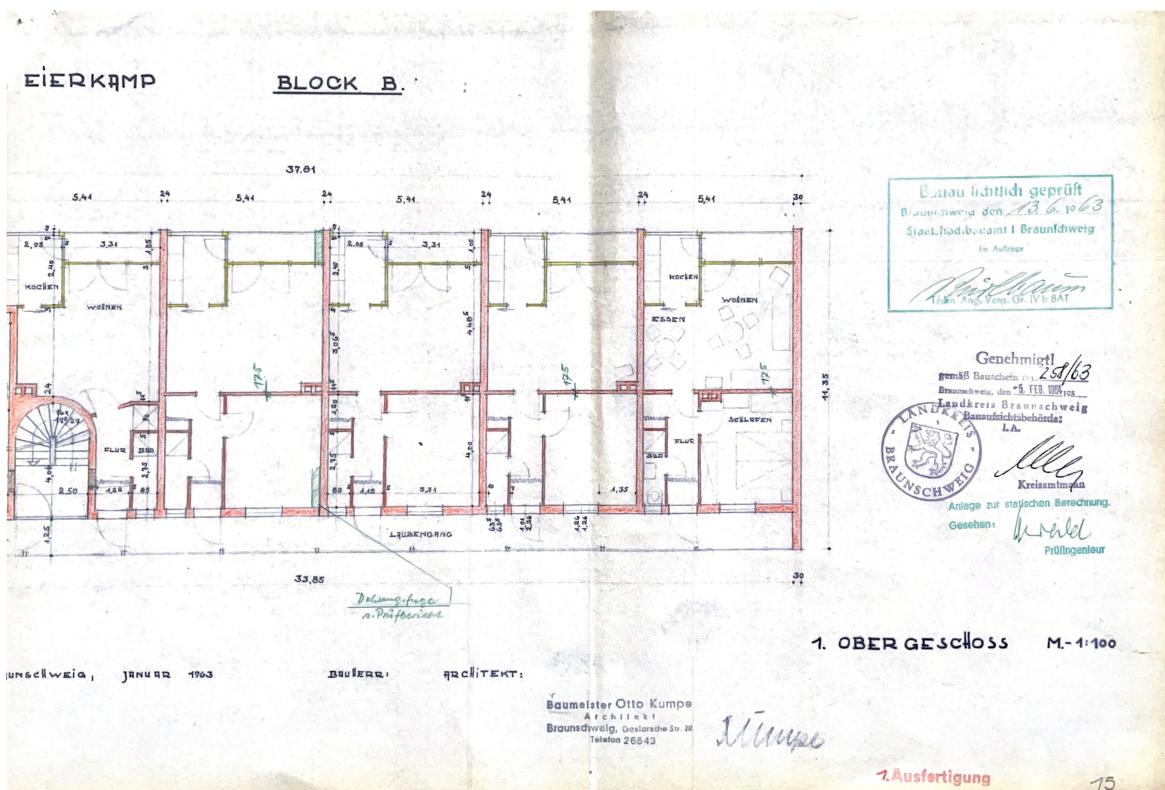
# Exposé - Galerie



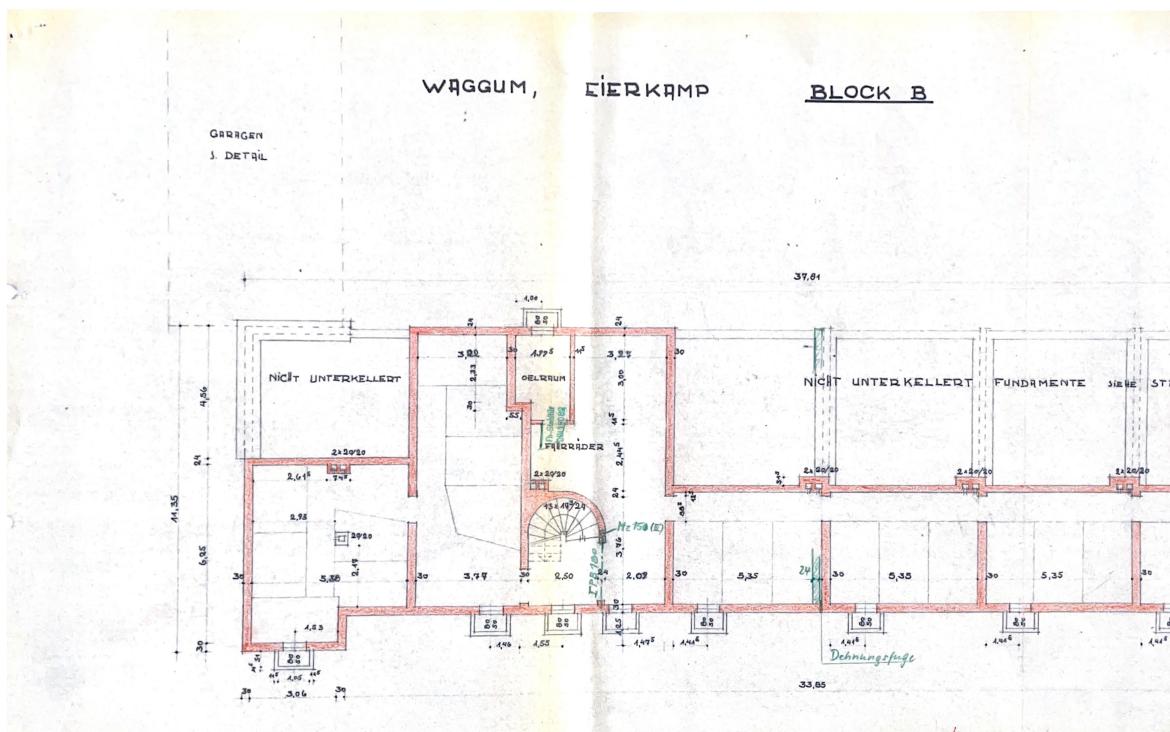
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

