

Exposé

Zweifamilienhaus in Isenbüttel

**2 - Fam. Haus zum Eigennutz oder als Kapitalanlage mit
5,24% Rendite + erhöhter AfA**



Objekt-Nr. OM-432552

Zweifamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Soltau

38550 Isenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	344,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	6,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	174,38 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektdaten

Zimmer: 8

Wohnfläche: ca. 174m²

Anzahl Parteien: 2

Ausstattung

Balkon/Terrasse: Ja

Garten: Ja

Keller: Ja

Einbauküche: Ja (2x)

Tageslichtbad: Ja

Gäste-WC: Nein

Anzahl der Stellplätze: 3x

Anzahl Garagen: 1x

Aufzug: Nein

Internetgeschwindigkeit: bis zu 1.000 Mbit/s

E-Ladesäule: Ja

Besonderheiten:

Die EG Wohnung ist aktuell für 750€ kalt vermietet und wird zum 31.03.2026 frei. Somit entsteht hier auch noch ein Steigerungspotenzial.

Die OG Wohnung ist derzeit als Ferienwohnung genutzt und könnte ebenfalls jederzeit geräumt werden, oder als Kurzzeitvermietung fortgeführt werden.

Für die Gebäude AfA liegt ein aktuelles Restnutzungsgutachten vor, mit dem die Abschreibung des Gebäudes auf 28 Jahre reduziert werden kann.

Kaufpreis:

Kaufpreis: 389.000€

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 19.450€

- Notar: 7.780€

- Käuferprovision: Keine

Bodenrichtwert des Grundstücks:

113€ / m² (gemäß Bodenrichtwertkarte BORIS.)

Bausubstanz & Status

Objektzustand: Beide Wohnung sind in einem guten renovierten Zustand und stehen zur sofortigen Nutzung zur Verfügung.

Baujahr: ca. 1968

Letzte Renovierung: 2025

Bezugsfrei ab: 01.04.2026

Energie

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieverbrauch: 166,47 kWh(m²*a)

Energieklasse: F

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger: Öl

Hausverwaltung

Hausverwaltung: Auf Wunsch

Hausmeisterservice: Nein

Kehrwoche durch Dienstleister: Nein

Eigennutzung oder Kapitalanlage?

Die Nutzung der Wohnungen ist gleichermaßen für die Eigennutzung oder Kapitalanlage denkbar.

Für Kapitalanleger wäre bei einer Vermietung eine Bruttoanfangsrendite von ca. 5,24 % möglich (mögliche Mieteinnahmen EG: ca.850€, OG: ca.800€, Garage: ca.50€ = Jahresnettokaltmiete ca. 20.400€).

Allgemein

E-Ladesäule

Großzügige Wohnungen

Balkon mit Blick ins Grüne

Moderner Laminatboden

Zweifach verglaste Kunststofffenster

Überdachter Balkon

Badezimmer jeweils mit Badewanne und Dusche

Sanitär

Warmwasserbereitung durch Zentralheizung

Bad, umlaufend gefliest, mit folgender Ausstattung:

Badewanne

Dusche

WC (Spülkasten Unterputz)

Waschbecken

Waschtisch

Handtuchheizkörper

Garage:

Die Garage ist groß genug um ein Auto und weitere Regale und oder Motorrad zu verstauen.

Ausstattung

Zwei separate Wohneinheiten, ideal für Kapitalanleger oder große Familien

Solide Bauweise

Ruhige Wohnlage

Gute Vermietbarkeit

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Gartenstraße 8 – Ruhige Wohnlage im Grünen in Isenbüttel

Die Unterkunft in der Gartenstraße 8 befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Ortskern von Isenbüttel. Die Lage verbindet eine entspannte, naturnahe Umgebung mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und wichtigen Verkehrsanbindungen Richtung Wolfsburg, Gifhorn und Braunschweig. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Tankumsee, einem der bekanntesten Freizeit- und Badeseen der Region.

Direkt vor der Tür:

Ruhiges Wohngebiet mit Einfamilienhäusern

Kostenfreie Parkmöglichkeiten in der Straße

Viel Grün und ruhige Nebenstraßen

Spazier- und Radwege in Richtung Allerkanal

5–15 Minuten zu Fuß erreichbar:

Supermärkte (Edeka, Netto)

Bäckereien & kleine Cafés im Ortszentrum

Restaurants und Imbisse

Apotheke & Ärzte

Tankstelle

Spazier- und Radwege rund um Isenbüttel

5–10 Minuten mit dem Auto:

Tankumsee – beliebter Badensee mit Sandstrand, Wassersport, Gastronomie und Rundweg zum Spazieren oder Joggen

Volkswagen Werk Wolfsburg

Autostadt Wolfsburg

Designer Outlets Wolfsburg

Innenstadt Wolfsburg mit zahlreichen Restaurants & Einkaufsmöglichkeiten

Bahnhof Wolfsburg mit ICE-Anbindung

Gewerbegebiete in Wolfsburg und Gifhorn

ÖPNV & Mobilität:

Busverbindungen Richtung Wolfsburg und Gifhorn

Schnelle Anbindung an die B188 Richtung Wolfsburg / Gifhorn

Bahnhof Wolfsburg mit ICE- und Regionalverkehr ca. 10–12 Minuten entfernt

Gute Erreichbarkeit für Pendler und Geschäftsreisende

Die Gartenstraße 8 ist ideal für alle, die eine ruhige Unterkunft im Grünen suchen und gleichzeitig schnell in Wolfsburg oder der Region unterwegs sein möchten – ob beruflich oder privat. Durch die Nähe zum Tankumsee bietet die Lage zusätzlich attraktive Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus Ostseite

Exposé - Galerie



Haus Nordseite



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wanne EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG

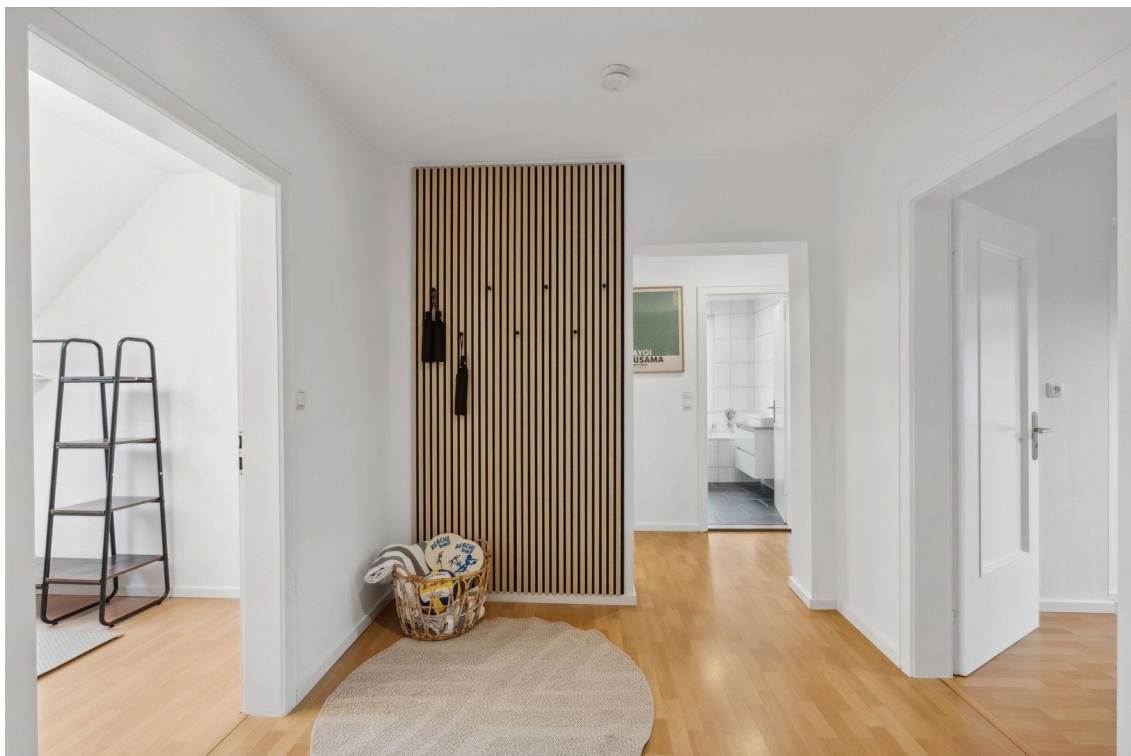


Balkon EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Garage

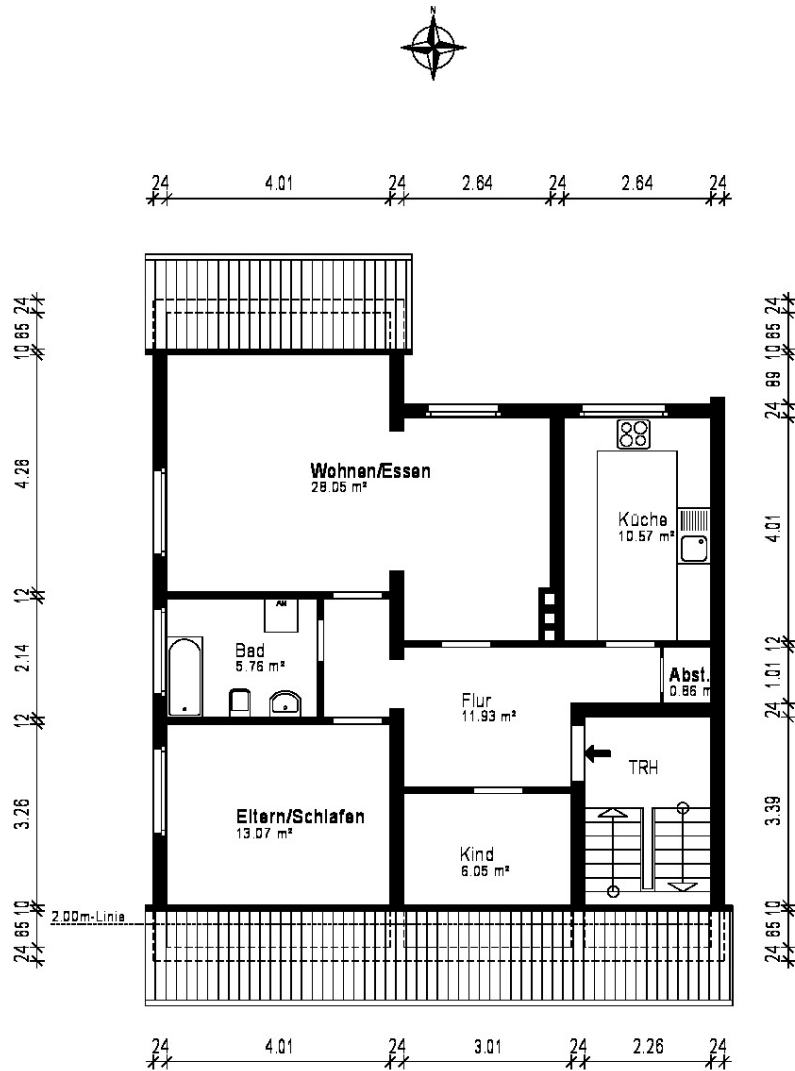
Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8446 23



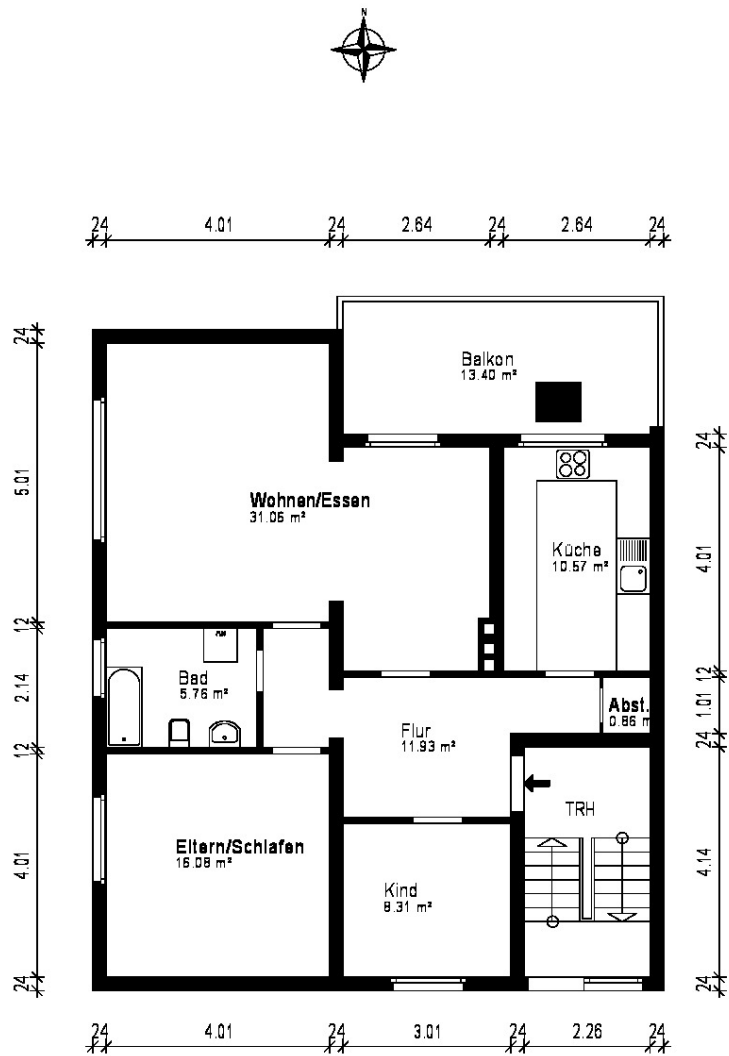
Gebäude MFH	
Ort/Strasse 38560 Isenbüttel, Gartenstraße 8	
Planinhalt Dachgeschoss	
Maßstab 1:100	Datum 07.05.2024
Objekt-Nr. _	Plan-Nr. _



ohne-makler.net
Aufmaß - CAD - Service - Flächen

Exposé - Grundrisse

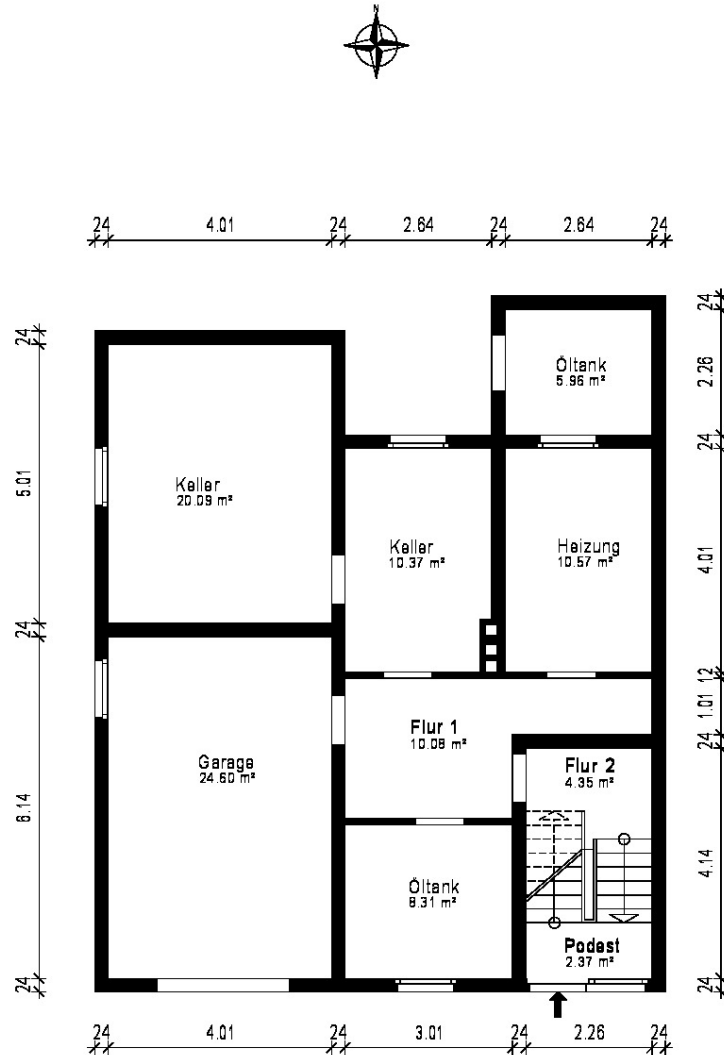
Erstellt von: 100Hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8446 23

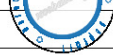


Gebäude MFH		 www.ohne-makler.net Aufmaß - CAD - Service - Fliesen
Ort/Strasse 99550 Isenbüttel, Gartenstraße 8		
Planinhalt Erdgeschoss		
Maßstab 1:100	Datum 07.05.2024	
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. -	

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8446 23



Gebäude MFH		
Ort/Strasse 38560 Isenbüttel, Gartenstraße 8		
Planinhalt Kellergeschoss		
Maßstab 1:100	Datum 07.05.2024	
Objekt-Nr. _	Plan-Nr. _	