

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Braunschweig

**Liebevoll gepflegtes Gründerzeithaus mit 12-Parteien –  
720 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-433766

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Malte Windwehr

38118 Braunschweig  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1899                  | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 405,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 4                     | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 28,00                 | Heizung       | Etagenheizung     |
| Wohnfläche        | 720,00 m <sup>2</sup> |               |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses historische Wohnhaus im klassischen Klinker ist seit den 1920er Jahren in Familienbesitz. Jetzt geben wir es schweren Herzens ab.

Da die Verwaltung des Gebäudes immer in unseren eigenen Händen lag, haben wir die Wohnungen mit persönlichem Engagement auf hohem Standard saniert - stets so, dass es uns auch selbst gefallen würde, im Haus zu leben.

Die Pflege des Gebäudes und Gemeinschaftseigentums sowie kleine Arbeiten in den Wohnungen werden von einem im Gebäude lebenden Verwalter / Hausmeister zeitnah und sehr zuverlässig erledigt.

Auch die Bausubstanz haben wir kontinuierlich erhalten, die historische Fassade wurde saniert, das Dach neu eingedeckt, alle Leitungen ausgetauscht. Der Dachboden wurde nachträglich isoliert, dadurch liegt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Objekte.

Zusätzlich fügt der ca. 200m<sup>2</sup> große Dachboden, der für den weiteren Ausbau bereits vorbereitet ist, den bestehenden 720m<sup>2</sup> Wohnfläche eine bedeutende Wertreserve hinzu.

Die Mieterschaft im Haus ist akademisch geprägt und überdurchschnittlich jung. Kombiniert mit der exzellenten Vermietbarkeit des Gebäudes ergibt sich eine verlässliche Steigerung der Nettorendite.

## Ausstattung

Das Haus besitzt vier Etagen, pro Etage gibt es drei Wohnungen mit 55m<sup>2</sup>, 58m<sup>2</sup> und 67m<sup>2</sup>.

11 von 12 Bädern und Küchen sind modern saniert, in allen Wohnungen ist Echtholzparkett oder Echtholz-Dielenboden verlegt.

Das insgesamt 405 m<sup>2</sup> große Grundstück besitzt einen kleinen, gepflegten Garten. Der Abstand zur nächsten Bebauung ist ungewöhnlich weit und gewährt deswegen viel Tageslicht in allen Wohnungen.

Die wichtigsten Fakten:

- 12 Parteien
- 11/12 Wohnungen bereits hochwertig saniert, z.T. Echtholzparkett und vollständig erneuerte Bäder
- historische Backsteinfassade saniert
- Dach neu eingedeckt 2006
- Vollständig vermietet an heterogene Mietende mit größtenteils akademischen Lebenswegen
- 200 qm Dachgeschoss als Ausbaureserve vorbereitet

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Dies ist ein provisionsfreier Verkauf durch uns als Eigentümerfamilie. Wir bitten, von Makleranfragen gemäß § 7 UWG abzusehen.

## Lage

Das Westliche Ringgebiet ist eine wertvolle Wohngegend mit ruhigen Seitenstraßen, auch unser Gebäude liegt in einer solchen.

Es ist umgeben von einem Ensemble aus Gründerzeit-Wohngebäuden.

Innerhalb weniger Minuten sind eine Einkaufsstraße sowie der Anschluss an fünf Buslinien zu erreichen. Mit dem Fahrrad beträgt die Entfernung zum historischen Zentrum, z.B. zum Domplatz, acht Minuten. Zur TU Braunschweig sind es 10 Minuten, zur Hochschule der Bildenden Künste ist es nur eine Minute mit dem Rad.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 139,70 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



Küche nach Sanierung, Beispiel



Wohnraum nach Sanierung, Beisp

# Exposé - Galerie



Bad nach Sanierung, Beispiel



Restaurierter Dielenboden

# Exposé - Galerie



Wohnungen mit viel Tageslicht



Neu verlegtes Parkett

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Fassadendetail



Detail Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

