

# Exposé

## Wohnung in Gifhorn

### BLINDVERMARKTUNG - Provisionsfreie Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-252479

### Wohnung

Verkauf: **69.900 €**

Ansprechpartner:  
Florian Soltau  
Telefon: 0151 62871301

Beerenweg 36  
38518 Gifhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	229 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	39,81 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektdaten

Zimmer: 1

Wohnfläche: ca. 39,81

Wohnungstyp: Etagenwohnung

Etage: 3 von 5

Anzahl Parteien: 88

Ausstattung

Balkon/Terrasse: Ja

Wasseraufbereitung zentral: Ja

Garten: Nein

Keller: Ja

Einbauküche: Ja

Tageslichtbad: Nein

Gäste-WC: Nein

Anzahl der Stellplätze: Gemeinschaftsparkplätze vorhanden

Aufzug: Ja

Internetgeschwindigkeit: bis zu 250 Mbit/s

Besonderheiten:

Die Wohnung ist aktuell für 310,43€ (7,79€/m<sup>2</sup>) Kalt vermietet und bietet daher weiteres Steigerungspotenzial.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: 69.900€

Käuferprovision:

Keine

Bodenrichtwert des Grundstücks:

225€ / m<sup>2</sup> (gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Gifhorn)

Bausubstanz & Status

Objektzustand: unrenoviert

Baujahr: ca. 1972

Letzte Renovierung: -

Bezugsfrei ab: Vermietet

Energie

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauch: 123,5 kWh(m2\*a)

Energieklasse: D

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Hausverwaltung

Hausverwaltung: Ja

Hausmeisterservice: Ja

Kehrwoche durch Dienstleister: Ja

Rücklagen (WEG) zum 10.09.2024: 505.611,81 €

Nº Wohneinheit (Teilungserklärung): 53

Miteigentumsanteil (MEA): 15,75/2000

Hausgeld/Monat: 229,10 €

Eigennutzung oder Kapitalanlage?

Die Nutzung der Wohnung ist gleichermaßen für die Eigennutzung oder Kapitalanlage denkbar. Für Kapitalanleger wäre bei einer Vermietung eine Bruttoanfangsrendite von ca. 5,33 % möglich (monatliche Mieteinnahmen ca. 310,43€, Jahresnettokaltmiete ca. 3.725,16 €).

Bei der nächsten Steigerung auf eine Miete von 372,52€, würde die Miete etwa 4.470€/p.a. und somit eine Bruttorendite von 6,39% betragen.

Allgemein

Großzügiges Apartment

Loggia mit Blick ins Grüne

Moderner Laminatboden

Zweifach verglaste Kunststofffenster

Überdachter Balkon

Badezimmer mit Badewanne

Sanitär

Warmwasserbereitung durch Zentralheizung

unrenoviertes Bad, umlaufend gefliest, mit folgender Ausstattung:

Badewanne als Dusche nutzbar

WC (Spülkasten auf Putz)

Waschbecken

## Ausstattung

Die Wohnung ist aktuell vermietet und könnte bei einem Mieterwechsel eine Renovierung gebrauchen.

Leider besteht aktuell KEIN ZUGANG zu der Wohnung, da der Mieter nur schwer erreichbar ist.

Die Miete kommt teilweise verspätet auf das Konto, ein Kontoauszug kann ich bei Interesse gerne zur Verfügung stellen.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Melden Sie sich gerne für weitere Rückfragen bzw. Akteneinsicht.

**Lage**

Bushaltestelle: 500 m

Ärzte, Apotheken, Schulen: 800 m

Stadt: 2 Km

Bahnhof Gifhorn Stadt: 2,4 Km

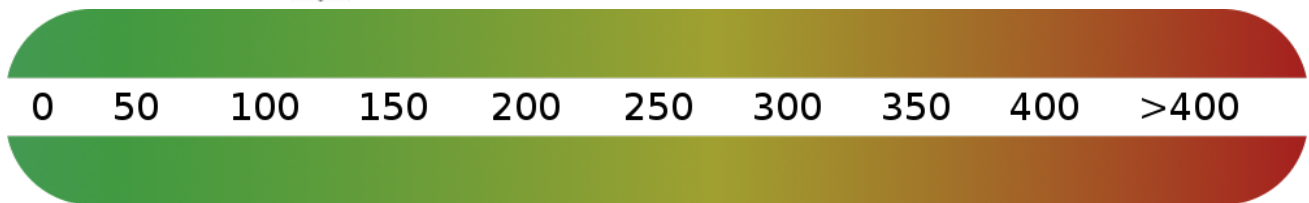
Bahnhof Gifhorn/Isenbüttel: 5 Km

**Infrastruktur:**

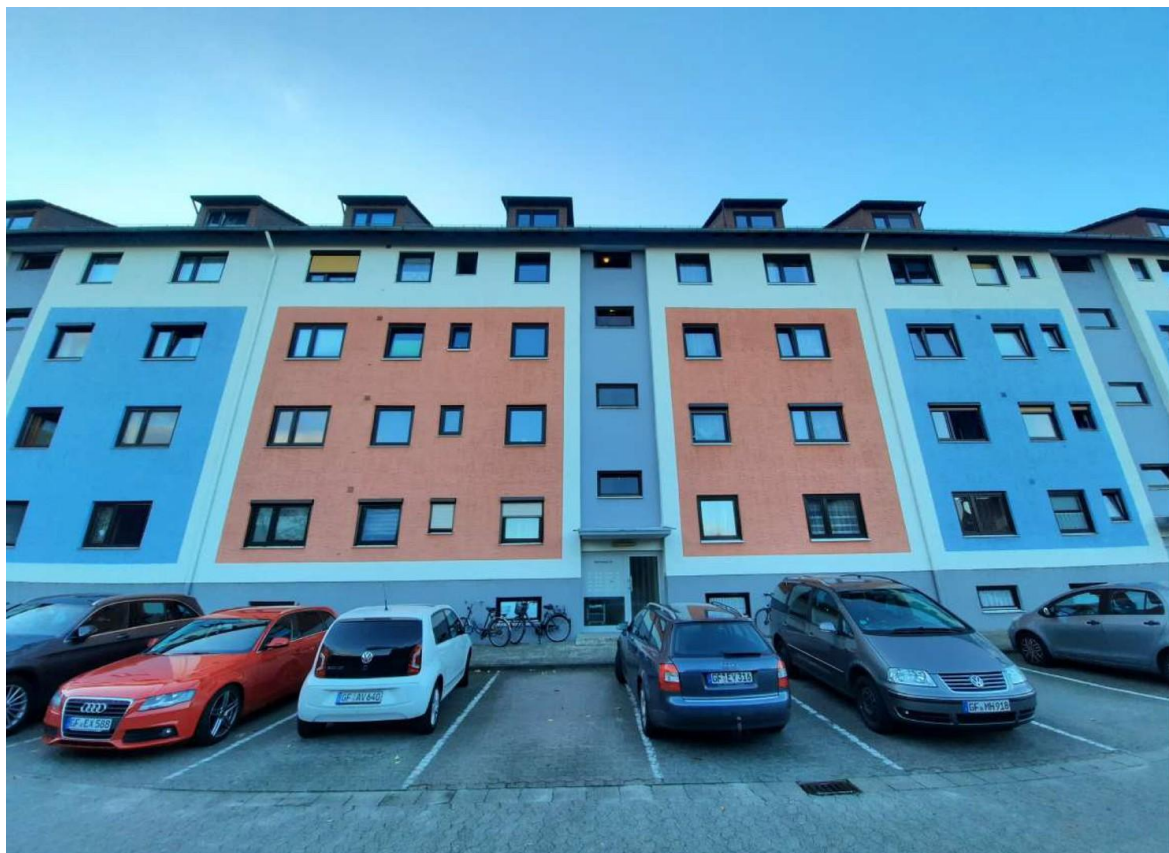
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



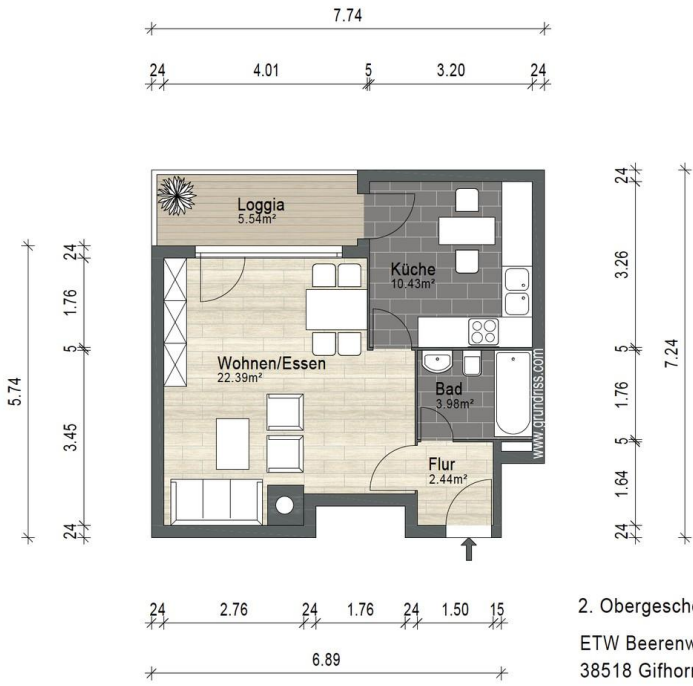
## Exposé - Galerie



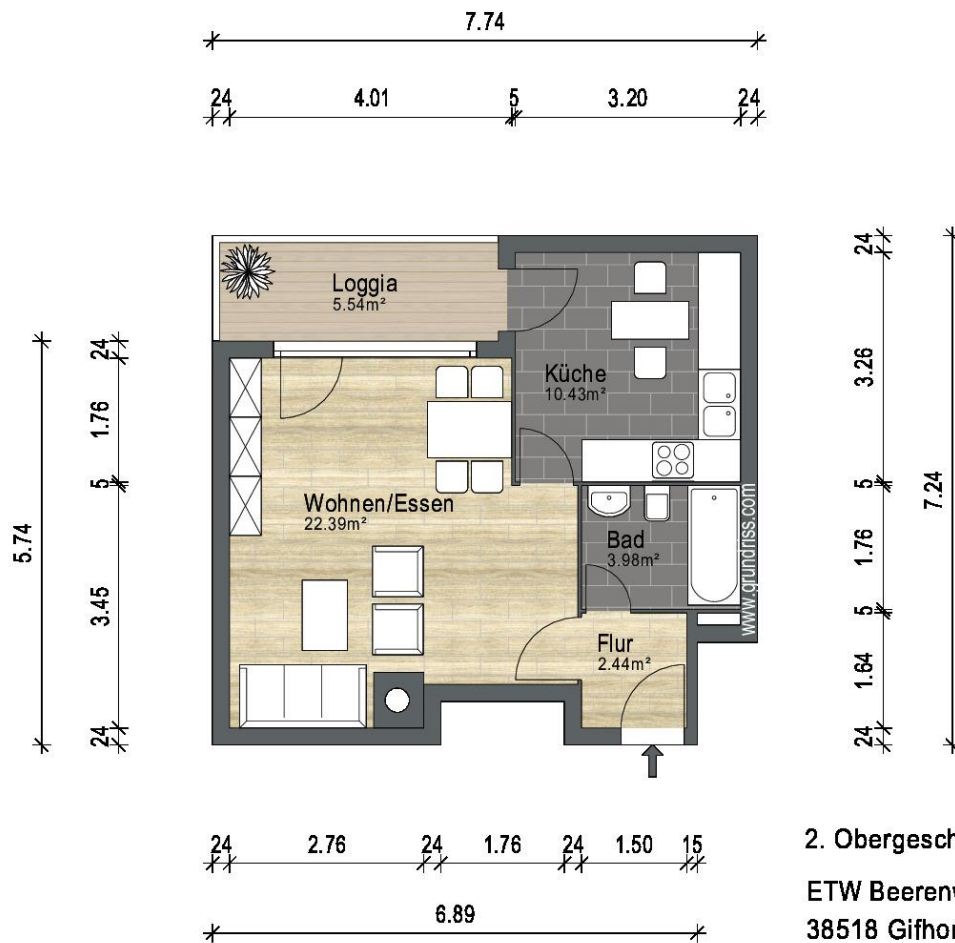
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss  
 ETW Beerenweg 36  
 38518 Gifhorn