

Exposé

Mehrfamilienhaus in Salzgitter

Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Salzgitter-Reppner Top Rendite 6,4%



Objekt-Nr. OM-308505

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

38228 Salzgitter
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	417,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	16
Zimmer	16,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	340,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf - Keine Maklerprovision!

Sparen Sie die üblichen Maklergebühren von 5,95% und nutzen Sie diese Chance!

Exzellente Kapitalanlage:

Bruttomietrendite von 6,4%

Preis: 549000€

Für realistische Preisgebote sind wir offen.

Photovoltaikanlage

Niedrige Nebenkosten

aktuell Gesamt: Gas, Strom, Wasser, Steuer, Müll, Schonsteingebühr und Gebäudeversicherung

monatlich für 3 Wohnungen 650€ (8 Personen)

D.h. pro Wohnung alles inkl. unter 220€.

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus in Salzgitter-Reppner. Dieses solide gebaute Objekt aus dem Jahr 1913 wurde umfangreich saniert und modernisiert und befindet sich auf einem ca. 417 m² großen Grundstück. Es umfasst drei separate Wohneinheiten, die derzeit vermietet sind und eine hervorragende Investitionsmöglichkeit bieten.

Eckdaten des Objekts:

Wohnflächen:

Erdgeschoss: ca. 125 m²

Obergeschoss: ca. 125 m²

Dachgeschoss: ca. 90 m²

Grundstück: ca. 417 m²

Baujahr: 1913

Gebäudetyp: Massivbau (keine Fachwerkbauweise)

Teilunterkellerung

Ausstattung:

Garten mit Grillkamin und zwei überdachten Terrassen

Zwei Balkone

Doppel-Carport mit angrenzendem Schuppen

Zusätzliche Stellplätze für bis zu 8 Fahrzeuge

Zwei Wallboxen für E-Auto Ladestationen (installiert 2021)

Photovoltaikanlage (8,06 kWp, installiert 2014) zur Stromerzeugung für Eigenbedarf und Netzeinspeisung (Vertrag bis 2034)

Historie der Sanierung und Modernisierung:

1997:

Kernsanierung innen: Wände, Böden, Türen, Wasserleitungen, Armaturen, Elektrik, Fenster mit Rollläden, Heizungsanlage (inkl. Leitungen und Heizkörper), Treppenhaus

2000:

Außensanierung: Isolierung, Verblendung mit VollKlinker dadurch Top Energiewerte siehe Energieausweis, neue Balkone, Doppel-Carport, Pflasterung und Einfriedung des Grundstücks

2001:

Dacherneuerung mit Giebeln an beiden Seiten

2009:

Innenmodernisierung: Reibeputz und Innentüren in Erd- und Obergeschoss

2012:

Modernisierung der Dachgeschosswohnung (Elektrik, Isolierung, Reibeputz)

2014:

Erneuerung der drei Bäder (inkl. Brunnenwassernutzung für Toilettenspülung und Waschmaschine)

Installation der Photovoltaikanlage

Neuanschaffung einer Buderus-Gaszentralheizung mit Solar-Warmwasserunterstützung

2021:

Einbau einer neuen Haustür mit Fingerprint-Zugang

2024: Neue Zimmertüren im Erdgeschoss

2 Zimmer komplett Renovierung, Laminat und mit Spachtelputz

Wohneinheiten:

Erdgeschoss (ca. 125 m²):

5 Zimmer, Bad, Küche

Fliesen, Laminat, Fußbodenheizung im Bad, Einbauküche, Satellitenanlage, Fenster mit Außenjalousien und Fliegengittern, Innenwände mit Reibeputz

Obergeschoss (ca. 125 m²):

5 Zimmer, Bad, Küche

Identische Ausstattung wie im Erdgeschoss

Dachgeschoss (ca. 90 m²):

3 Zimmer, Bad, Küche

Renoviert 2014, ähnliche Ausstattung

Besonderheit:

Die derzeitigen Bewohner, die auch Eigentümer des Hauses sind, garantieren nach dem Verkauf eine Mietrendite für weitere drei Jahre. Dies bietet Ihnen Planungssicherheit und eine attraktive Rendite.

Kontakt und Besichtigung:

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Ausstattung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine hochwertige Ausstattung, die sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz maximiert. Die Wohnungen sind hell und geräumig, mit moderner Einbauküche, Fußbodenheizung in den Bädern und stilvollen Laminat- und Fliesenböden ausgestattet. Alle Fenster verfügen über Außenjalousien und praktische Fliegengitter.

Besonders hervorzuheben ist die 2014 installierte Photovoltaikanlage, die nicht nur den Eigenbedarf an Strom deckt, sondern auch zusätzliches Einkommen durch Einspeisung generiert. Die Gaszentralheizung der Marke Buderus mit Solar-Warmwasserunterstützung sorgt für ein energieeffizientes Heizsystem. Der Doppel-Carport mit zwei integrierten Wallboxen bietet optimale Bedingungen für die Zukunft der E-Mobilität.

Das gesamte Objekt ist dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen in einem exzellenten Zustand, was sich in der hochwertigen Ausstattung und dem gepflegten äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Salzgitter-Reppner, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Norden von Salzgitter. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit wichtiger städtischer Infrastrukturen.

Verkehrsanbindung:

Reppner ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B6 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit den umliegenden Städten wie Braunschweig und Goslar. Die Autobahn A39, ebenfalls in kurzer Distanz, ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A7 und A2. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, wodurch eine gute Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen gewährleistet ist.

Nahversorgung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Das nahegelegene Stadtzentrum von Salzgitter-Bad bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés.

Bildung und Freizeit:

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, die gut erreichbar sind. In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, ein Schwimmbad sowie Rad- und Wanderwege im Grünen. Der Salzgittersee, ein beliebtes Ausflugsziel, ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Gesundheit und Dienstleistungen:

In der Umgebung finden Sie Ärzte verschiedener Fachrichtungen, ein modernes Krankenhaus in Salzgitter-Bad sowie weitere Gesundheitseinrichtungen. Zusätzlich sind Banken, Postfilialen und weitere Dienstleistungen in der Nähe verfügbar.

Wohnumfeld:

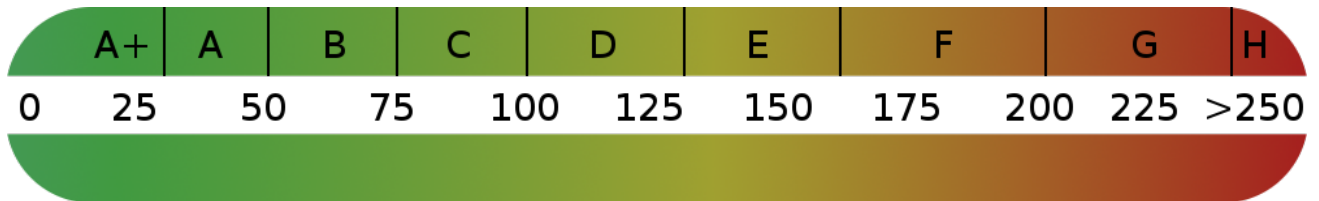
Reppner ist bekannt für seine ländliche und grüne Umgebung. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, die eine angenehme und gepflegte Wohnatmosphäre schaffen. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral, mit einem direkten Zugang zu den Naturgebieten rund um Salzgitter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer NI-2024-005265876

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,27 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

95,7 kWh/(m²·a)

105,2 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **95,7 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor ³	Energieverbrauch [kWh]	Anzahl Warmwasser [kWh]	Anzahl Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erds gas	1,10	34.200	6.800	27.400	1,04
01.01.2022	31.12.2022	Erds gas	1,10	35.594	7.214	28.379	1,15
01.01.2023	31.12.2023	Erds gas	1,10	35.687	7.177	28.510	1,19

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die modalhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Energieverbraucher: 1) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 2) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 3) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 4) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 5) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 6) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 7) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 8) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 9) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H), 10) Energieeffizienzklasse (A+, A, B, C, D, E, F, G, H)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmequellenflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Landheizöl, Heizöl, Heizwasser- oder Kfz-Benzin in kWh, P = Primärenergiefaktor
³ EN: Endenergieverbrauch, kWh; kWh/(m²·a)
⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger bezieht es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer NI-2024-005265876

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bauteil- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingebaute Kilowattstunde Endenergie
		Keine Empfehlungen für kostengünstige Modernisierung möglich. Siehe Ergänzende Erläuterungen unten.				

weitere Einträge in Anlage

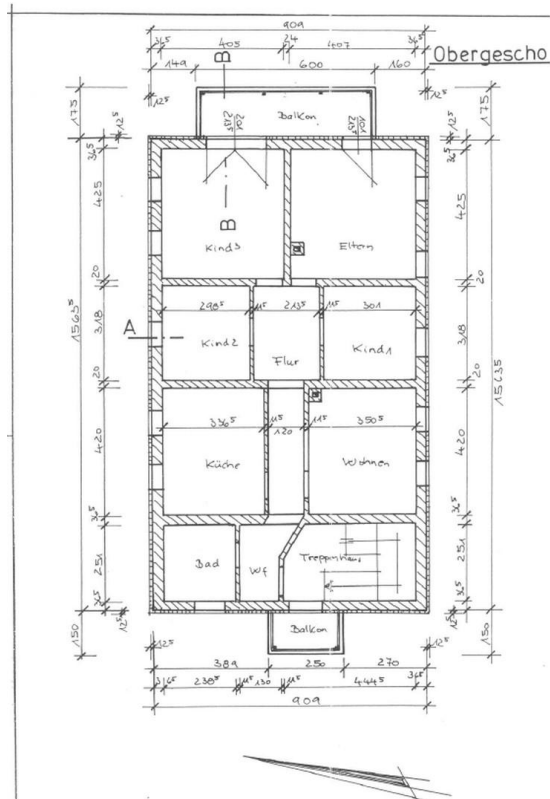
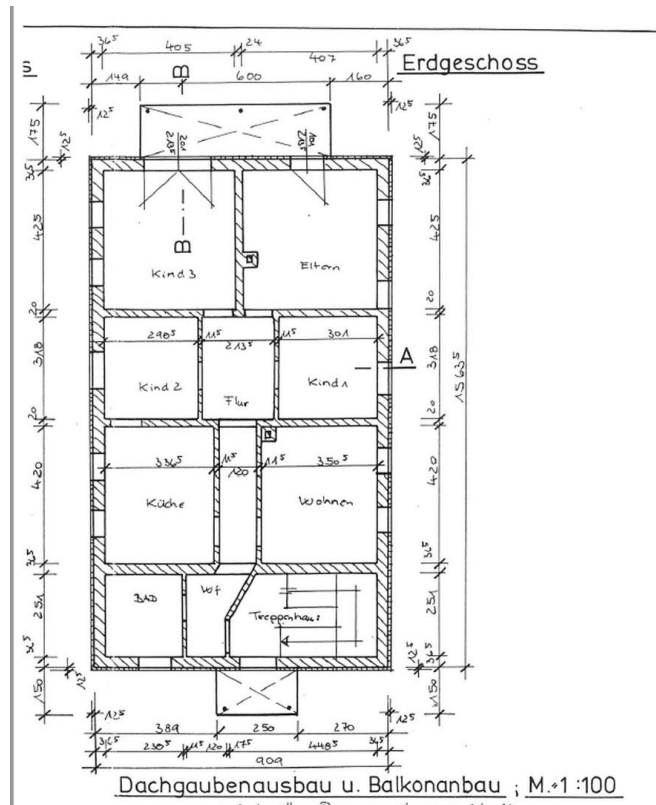
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

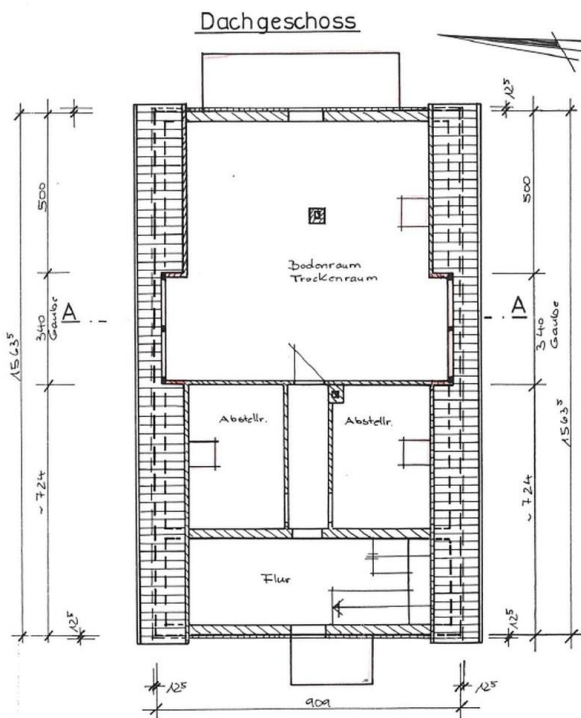
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Laut Eigentümerangaben wurden die Außenbauteile bereits alle nachträglich gedämmt und die Fenster verfügen über Isolier- oder Wärmeschutzverglasung. Der Wärmeerzeuger entspricht ebenfalls dem aktuellen Stand der Technik. Somit ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen, zum Beispiel durch falsches Lüften oder Heizen bei geöffneten Fenstern.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Dachgaubenausbau u. Balkonanbau ; M. 41: 100



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

