

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Salzdetfurth

MFH nahe Hildesheim: Gemeinschaftlich wohnen und klug investieren



Objekt-Nr. **OM-322335**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **360.000 €**

31162 Bad Salzdetfurth
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	5.119,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	21,00	Stellplätze	10
Wohnfläche	402,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angegebenen Daten zum Gebäude beziehen sich auf die gesamte Immobilie. Nur die Wohnfläche und der angegebene Preis beziehen sich auf die von uns angebotenen 50%!

Wir bieten die seltene Gelegenheit, Teil einer lebendigen Hausgemeinschaft zu werden und gleichzeitig in eine wertbeständige Immobilie zu investieren. Zum Verkauf stehen 50 % des Objekts unserer Bruchteilsgemeinschaft.

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die gemeinschaftliches Wohnen schätzen und von zusätzlichen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Sollte der angestrebte Teilverkauf nicht zustande kommen, besteht in der Folge auch die Möglichkeit, die gesamte Immobilie zu erwerben. Interessierte können sich vorsorglich bereits jetzt über diese Variante in einem persönlichen Gespräch informieren lassen.

Seit nahezu 15 Jahren leben wir in diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus und müssen uns nun aus persönlichen Gründen von unserem Traumprojekt verabschieden. Im Jahr 2010 kauften wir, gemeinsam mit Freunden, dieses ehemalige Textil-Fabrikgebäude, das 1992 von der Diakonie aufwendig umgebaut, erweitert, saniert und bis zu unserem Kauf als Wohnanlage genutzt wurde. Mit viel Liebe und Engagement verwandelten wir es danach in unser Zuhause und haben seitdem mit drei befreundeten Mietparteien und unseren Miteigentümern hier gelebt.

Unsere Anteile (50 % der Immobilie) sollen nun an Interessierte weitergegeben werden, die den Wert gemeinschaftlichen Wohnens zu schätzen wissen– sei es Einzelpersonen, Familien oder eine Gruppe, die eine Wohn- und Anlageperspektive sucht. Die Übernahme unserer Anteile bietet nicht nur die Möglichkeit, Teil einer gelebten Gemeinschaft zu werden, sondern auch die Möglichkeit, eine attraktive Rendite zu erzielen, sodass dieses Projekt auch als solide Geldanlage interessant ist.

Das Haus (804 m² Wohnfläche gesamt) bietet ausreichend Raum für die fünf bestehenden Wohneinheiten. Das DG (ca. 266m², bewohnt) besteht zur Zeit aus einer Wohnung. Das 1.OG ist in eine 173 m² Wohnung (von uns vermietet) und eine 96 m² Wohnung (zurzeit und bis zum Verkauf noch von uns bewohnt) aufgeteilt. Das EG ist entsprechend dem 1.OG in zwei Wohnungen aufgeteilt und wird von uns und unseren Miteigentümern gemeinsam vermietet.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen (nicht ausgebauten) Dachboden.

Zwei Highlights der Immobilie sind der von der Diakonie eingebaute und zur Zeit vorübergehend stillgelegte Aufzug vom Keller bis ins DG, und das für Kinder paradiesische Gartengrundstück.

Die letzten größeren Investitionen waren eine neue Heizung (2022), die Dämmung der Außenwände (Einblasdämmung) 2022 und eine Solaranlage zur Heizungsunterstützung und Brauchwasseraufbereitung (2023).

Nur etwa 100 Meter vom Ort Bodenburg entfernt steht unser Haus auf einem ca. 5100 m² großen parkähnlichen Grundstück, mit Anschluss an eine aktive Dorfgemeinschaft, einer gut ausgebauten Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung.

Unser schönes Zuhause zu verlassen fällt uns nicht leicht. Aufgrund äußerer Umstände und Veränderungen müssen wir uns allerdings schweren Herzens von diesem besonderen Zuhause und der verlässlichen Gemeinschaft trennen. Wir hoffen, dass die neuen Bewohner diesen Ort ebenso schätzen werden wie wir. Da unsere Freunde und Bekannten zurzeit keine Möglichkeit sehen, unseren Platz in diesem selbstverwalteten Haus und der netten Gemeinschaft zu übernehmen und die Zeit drängt, bieten wir diese besondere Chance hier nun öffentlich an.

Der rechtliche Rahmen einer Bruchteilsgemeinschaft schützt die einzelnen Mitglieder und geht von einer fairen Kooperation mit weitreichenden Gestaltungsmöglichkeiten aus.

Wer Interesse an einer Besichtigung oder an weiteren Informationen hat, melde sich bitte. Wir stehen gern für weitere Informationen zur Verfügung!

Ausstattung

Zu den o.g. Fußbodenbelägen gibt es noch Räumlichkeiten mit Echtholzdielen, geöltem OSB und echtem Linoleum.

Kaminofenanschlüsse sind in drei Wohnungen vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wurde ursprünglich in den Jahren 1946-1958 erbaut.

1993 kam der Anbau dazu (ca. 40qm Grundfläche über 3 Etagen zuzüglich Keller und Dachboden.)

Der im Energieausweis angegebene Endenergieverbrauch von 120,8 kWh(m².a) wurde als Mittelwert aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 errechnet.

Die energiesparenden Maßnahmen wurden jedoch erst Mitte 2022 (Einblasdämmung), Ende 2022 (neue Heizung) und Mitte 2023 (Solarthermie) durchgeführt.

Dies hat sich dann deutlich im Gasverbrauch des Jahres 2023 bemerkbar gemacht.

Näheres hierzu gern in einem persönlichen Gespräch.

Ein aktuelles vom Gutachterausschuß erstelltes Verkehrswertgutachten weist einen Verkehrswert von 720.000 Euro für das gesamte Haus aus.

Lage

In Bodenburg finden Sie Ärzte, eine Apotheke, einen Supermarkt, einen Kindergarten und eine Grundschule sowie weitere Angebote, siehe mehr Informationen unter <https://flecken-bodenburg.de/Der-Flecken-Bodenburg/>

Sowohl eine Bus- als auch eine Bahnanbindung sind vorhanden.

Bodenburg ist Ortsteil der 5Km entfernten Kurstadt Bad Salzdetfurth. Hier befinden sich zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, ein umfangreiches Freizeitangebot, sowie eine Gesamtschule und mehr. <https://www.bad-salzdettfurth.de/Vorgestellt/>

Hildesheim erreichen Sie mit dem Auto oder der Bahn in ca. 25 Minuten, Autobahnanschlüsse zur A7 mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



NW-Seite

Exposé - Galerie



Blick vom Dorf auf das Haus



SW-Seite mit Loggien



Exposé - Galerie



NO-Seite



NO-Seite

Exposé - Galerie



SO-Seite mit Eingängen



Exposé - Galerie



Rampe zum Keller



Blick zum Dorf



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten, Haus SW - Seite



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Blick vom hinteren Balkon 1.OG



Exposé - Galerie



Blick aus der Küche 1.OG

Exposé - Galerie



Parkplätze



Umgebung

Exposé - Galerie



Bodenburg und Bad Salzdetfurth