

## Mehrfamilienhaus in Wolfenbüttel Paul-Eyferth-Str. 51

Voll vermietetes 8-Familienhaus in ruhiger und innenstadtnaher Lage

<b>Objektangaben:</b>	
Objektart:	8-Familienhaus
Kaufpreis:	725.000,- €
Übergabe:	kurzfristig möglich
Wohnfläche ca.:	582 m <sup>2</sup>
Erbpacht p.a.:	1.397,- €
Kaltmiete p.a.:	46.860,- €
Grundstück ca.:	588 m <sup>2</sup>
Keller:	ja
Baujahr:	ca. 1970



Südansicht

### Objektbeschreibung:

Massiv errichtetes Wohnhaus mit farbiger Putzfassade. Alle Wohnungen verfügen über Loggien. Das Haus ist in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die zeitgemäßen Grundrisse und die zentrale Stadtlage garantieren eine langfristig gute Vermietbarkeit der Wohnungen. Alle Wohnungen sind vermietet. Energieverbrauchsausweis: 102,9 kWh/m<sup>2</sup>a, Kl.: D

### Ausstattung:

Die Wohnungen haben weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung (1999) und hinterlassen einen gepflegten Gesamteindruck. Teilweise sind die Wohnungen saniert und mit neuer Elektrik, neuen Fliesen und Laminat-Fußböden ausgestattet. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung (2008).

### Lage:

Die historisch interessante Kleinstadt Wolfenbüttel liegt ca. 15 Km südlich von Braunschweig an der Verkehrsachse Braunschweig-Harz. Über die Autobahn erreichen Sie Braunschweig und Bad Harzburg in ca. 15 Minuten.

Wolfenbüttels Stadtkern ist als Fußgängerzone eingerichtet und lädt zum Einkaufsbummel ein. Aufwändig restaurierte Fachwerkbauten, Theater und Museen machen den Aufenthalt in Wolfenbüttel auch in kultureller Hinsicht attraktiv. Die Innenstadt, Schulen,



Nordansicht



Wohnen 1

Kindergärten und ein Lebensmittelmarkt sind nur wenige Fahrradminuten entfernt.  
Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe zum Haus.  
Die Loggien sind nach Süden ausgerichtet.

### **Geschäftsbedingungen**

Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir dem Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises.

Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den angeschriebenen Kaufinteressenten bestimmt. Eine Weitergabe an eine dritte Person begründet einen Schadensersatzanspruch in Höhe der Courtage.

Für Irrtümer, Auslassungen oder Zwischenverkauf übernehmen wir keine Haftung.

Hat der Interessent Vorkenntnis von unserem Angebot, teilt er dies der Fa. Thomas Rösler Immobilien unter Angabe der Quelle innerhalb von drei Tagen schriftlich mit. Andernfalls gilt unsere Nachweistätigkeit als ursächlich für den Vertragsschluss.

### **Besichtigung**

Gern nehmen wir uns für Sie die Zeit, Ihnen das Haus zu zeigen. Vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit uns als beauftragtem Maklerunternehmen.

Thomas Rösler Immobilien  
Rennebergsäcker 4  
38176 Wendeburg  
Tel.: 05302 – 49 42  
Fax: 05302 – 49 43  
Mobil: 0172 - 4211283  
e-mail: [info@roesler-immofun.de](mailto:info@roesler-immofun.de)  
Internet: [www.roesler-immofun.de](http://www.roesler-immofun.de)



Wohnen 2



Loggia



Wannenbad 1



Wannenbad 2





Küche 1



Küche 2



Kind



Schlafen



Treppenhaus



Hauseingangstür

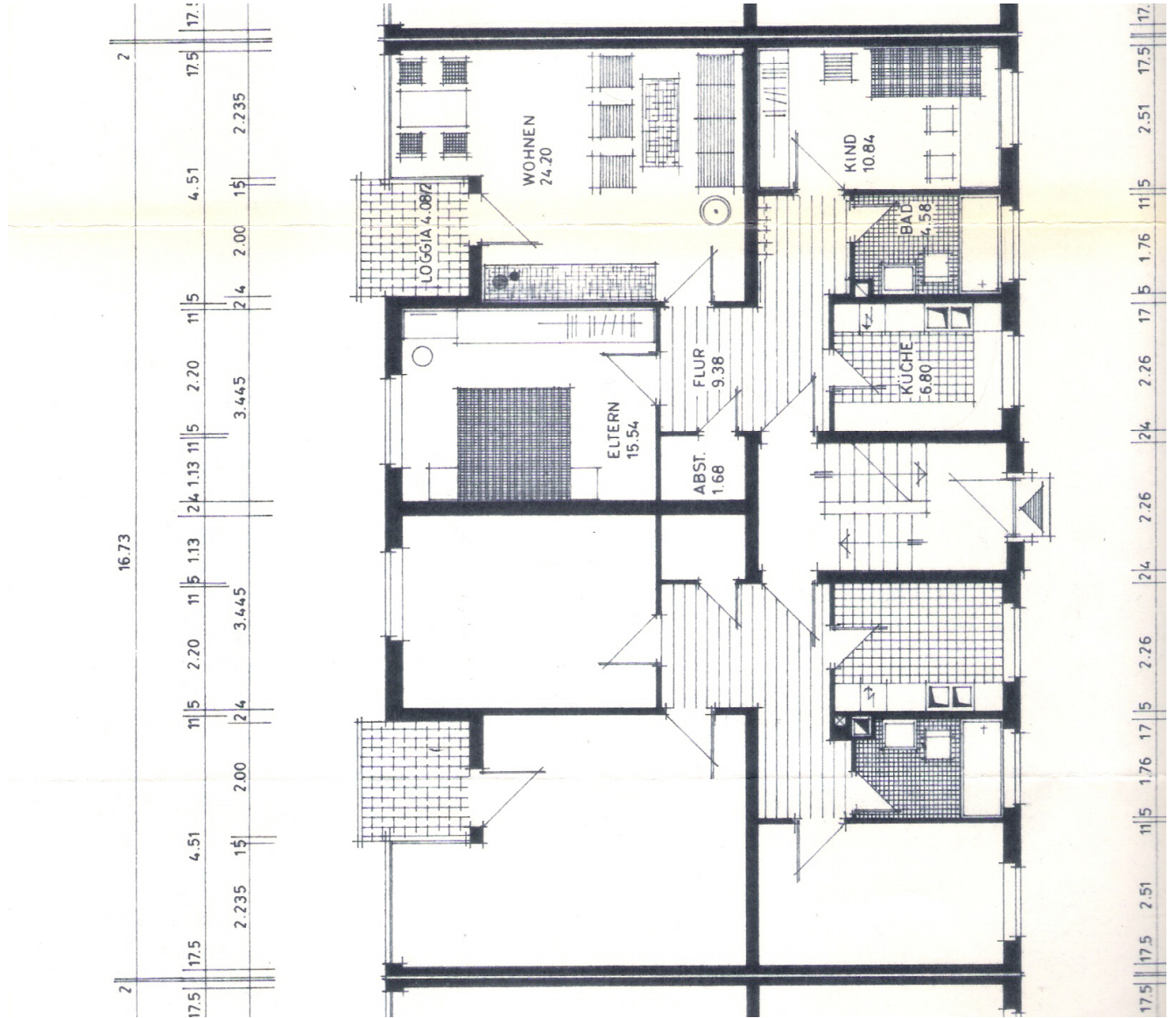


Dachboden



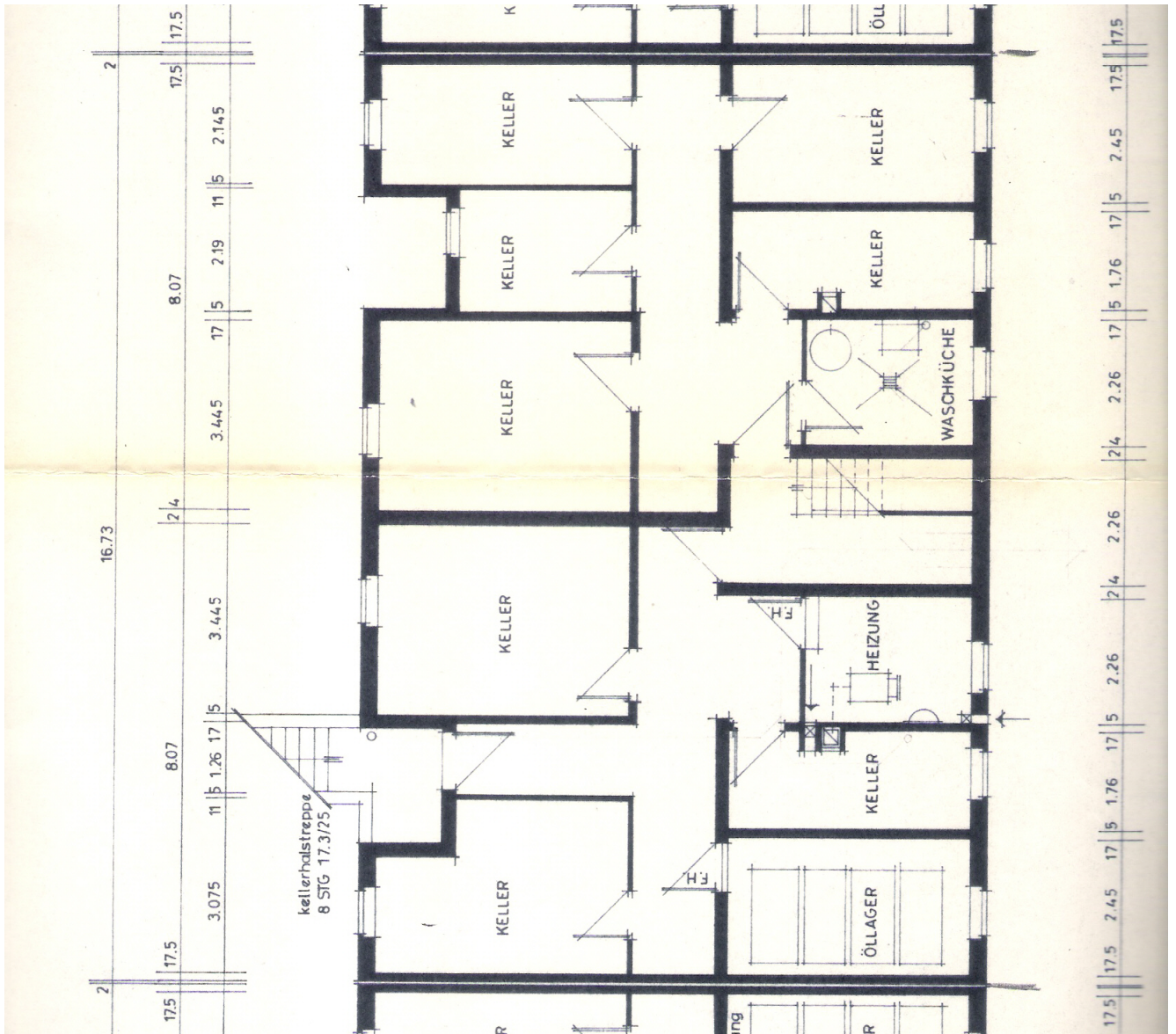
Keller

Grundriss der Wohnungen EG bis 3. OG





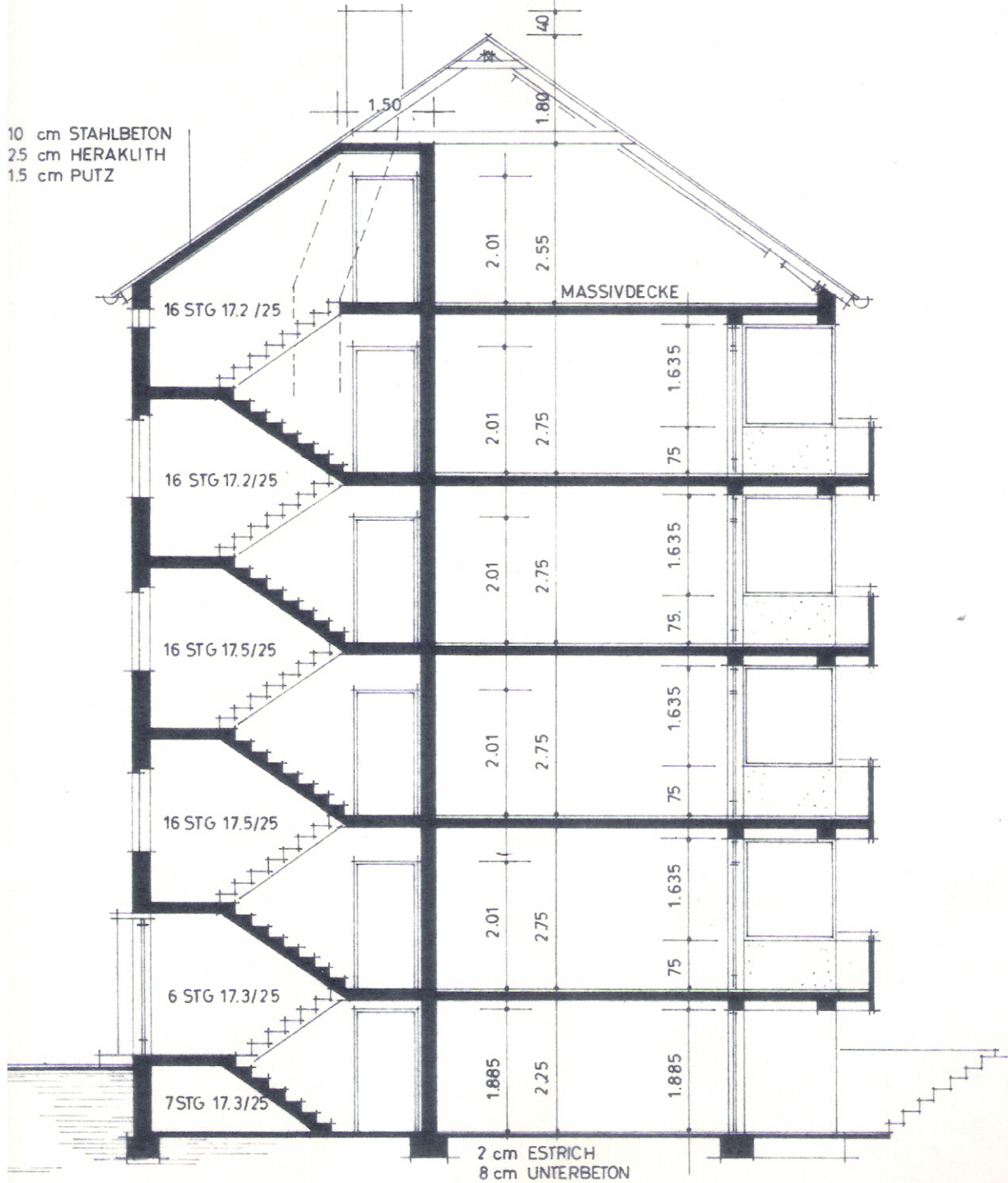
Keller:



Schnitt:

DACHNEIGUNG 35°  
DACHÜBERSTAND 20 cm

10 cm STAHLBETON  
2.5 cm HERAKLITH  
1.5 cm PUTZ





# Lageplan:



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

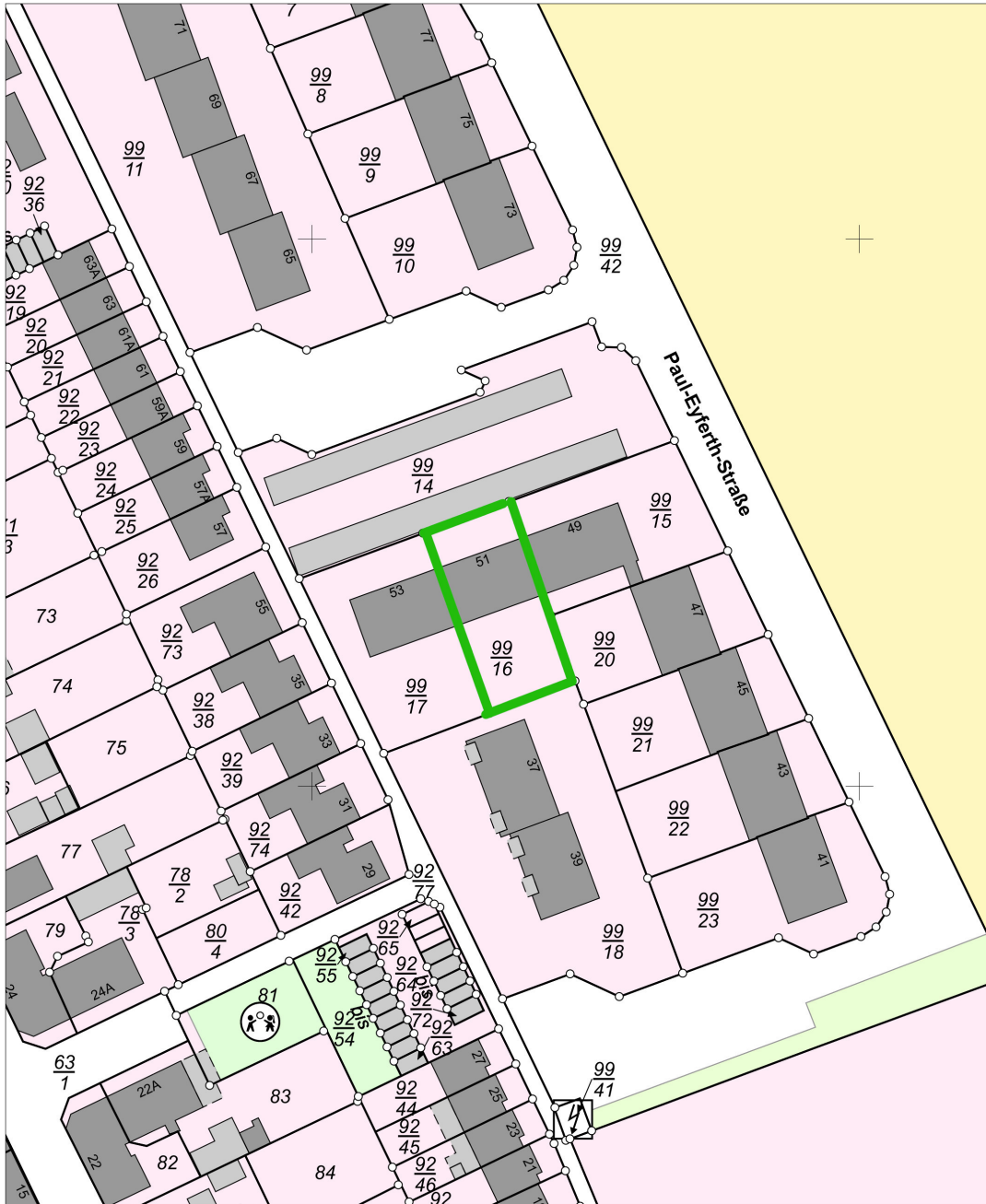
Gemeinde: Wolfenbüttel, Stadt  
Gemarkung: Wolfenbüttel  
Flur: 16 Flurstück: 99/16

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.02.2024  
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5780943



N = 5780723

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Wolfenbüttel -  
Harztorwall 24 B  
38300 Wolfenbüttel

### Bereitgestellt durch:

ÖbVI Andreas Schmidt  
ÖbVI Mathias Sjuts  
Wendenstraße 28/29  
38100 Braunschweig

Zeichen: 24AZG012

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.