



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

**EXPOSE -NR. KA032 ANSPRECHPARTNER: KARINA NEUBAUER**

## **\*MEHRFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE\*** **INTERESSANTE KAPITALANLAGE**



### Eckdaten

**Objektart:**  
2-Familienhaus

**Objektlage:**  
Helmstedt-  
Braunschweiger Tor

**Ortsangaben:**  
38350 Helmstedt

**Wohneinheiten:** 2

**Grundstücksfläche:**  
ca. 303 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 155 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1880

**Kaufpreis:** 225.000 €

**Courtage:** 7,14 % inkl. der  
MwSt, zu zahlen vom Käufer

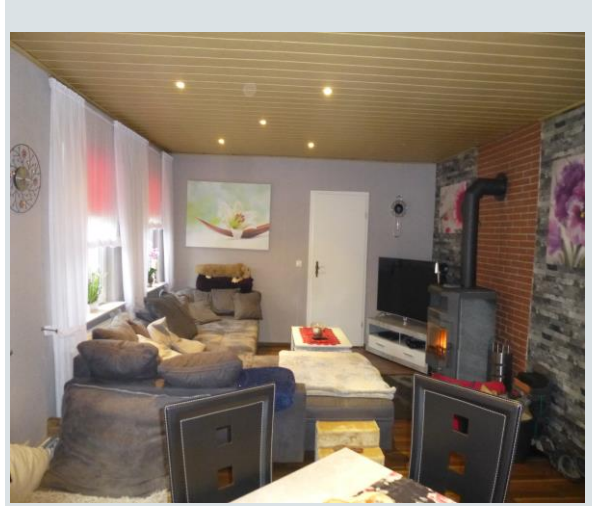
**Energieverbrauchskenn-  
wert:** in Bearbeitung

### **Objektbeschreibung**

Diese solide Kapitalanlage steht auf einem ca. 303 m<sup>2</sup> großzügigem Eigentumsgrundstück und befindet sich in zentraler Lage von Helmstedt, mit wunderschönem Blick auf die Kirche sowie angrenzendem Park. In diesem im Jahre 1880 erbauten Mehrfamilienhaus, welches bis 2016 ständig renoviert sowie saniert wurde, befinden sich insgesamt 2 Wohneinheiten, mit jeweils separatem Eingang und gliedern sich jeweilig in 2 Raum Wohnungen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.





Beide Mietwohnungen sind seit vielen Jahren fest vermietet. Durch die langjährigen und soliden Mieter, stellt die Immobilie eine nachhaltige und unkomplizierte Kapitalanlage dar. Die Nettojahreskaltmiete beläuft sich auf 10.022 €. Neben den Mieteinnahmen profitiert man bei diesem Liebhaberobjekt vor allem von der zentralen sowie familiären Wohnanlage und den steigenden Marktpreisen in Helmstedt. Das Wohnhaus ist teilunterkellert und bietet auf dem Dachboden eine Ausbaureserve. Die Dacheindeckung erfolgte erst im September 2016. Ebenfalls wurden erst 2005/2006 die Wohnungen renoviert, wobei die Wohnung im Obergeschoss 2005 sogar komplett saniert wurde. Auf dem abgeschlossenen Innenhof haben die Mieter Platz zur freien Entfaltung und genießen das herrliche Grün.

## Ausstattung

Die Böden sind größtenteils mit Laminat und Fliesen versehen. Beide Wohnungen verfügen über eine Dusche sowie die große Wohnung zusätzlich über eine Badewanne. Die gesamten Einheiten verfügen über eine Gasheizung.



## Lage

Helmstedt ist die Kreisstadt des Landkreises Helmstedt in Niedersachsen und eine selbständige Gemeinde. Sie liegt zwischen Elm und Lappwald, etwa 30 km nordwestlich von Wolfsburg, 36 km östlich von Braunschweig und etwa 45 km westlich von Magdeburg an der Grenze zu Sachsen-Anhalt.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.