Hornburg

# Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage

***Número da propriedade: 24113025***

**PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 253,86 m$^2$ • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 715 m$^2$**

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24113025 |
| Área | ca. 253,86 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 10 |
| Casas de banho | 6 |
| Ano de construção | 1964 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 275.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área arrendáve | ca. 245 m² |
| Móveis | Varanda |

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás natural pesado |
| Certificado Energético válido até | 01.07.2029 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 194.80 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2018 |

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

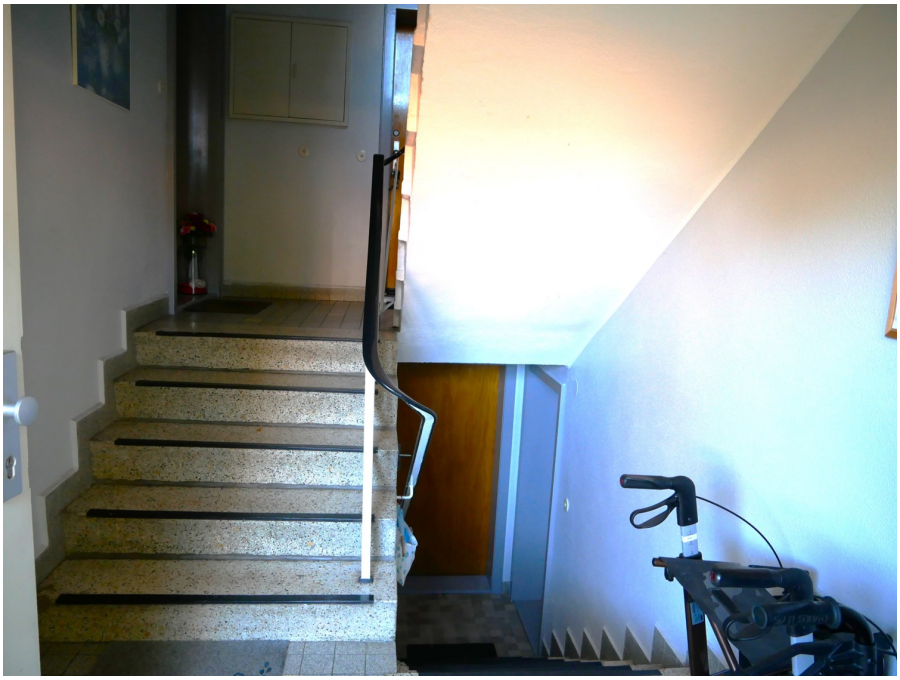
# O imóvel

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# O imóvel



**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1964, welches durch Modernisierungen in einem guten Zustand gehalten wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 253,86 m² und befindet sich auf einem ca. 715,5 m² großen Grundstück.

Das Objekt ist vermietet und bietet insgesamt zehn Zimmer, die sich auf sechs Wohneinheiten verteilen. Die Badezimmer wurden teilweise erst 2022 modernisiert.

Die Fassade des Hauses sowie die allgemeine Bausubstanz sind gepflegt und haben sich über die Jahre hinweg als robust erwiesen. Eine zentrale Wärmeversorgung wird durch die 2018 erneuerte Brennwerttherme sichergestellt, welche zusätzlich auch das Nachbarhaus beheizt. Die Fenster wurden zwischen 2006 und 2012 ausgetauscht, wodurch sich Energieeffizienz und Lärmschutz verbesserten.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend, die gut an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen ist und eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Zusammengefasst präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine wertbeständige Immobilie. Dank der ruhigen Lage und der durchgeführten Modernisierungen ist das Haus ideal für Käufer, die eine gut gepflegte und modern ausgestattete Immobilie suchen. Zugleich bietet es als Investitionsobjekt eine solide Ausgangsbasis für potenzielle Mietrenditen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Detalhes do equipamento

- 6 vermietete Wohneinheiten
- Kellerräume für jede Wohneinheit
- die Heizungsanlage beheizt sowohl die Hausnummer 2 A als auch die Hausnummer 2 B

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Tudo sobre a localização

Hornburg ist ein Ortsteil der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel im östlichen Niedersachsen. Die Geburtsstadt des zweiten deutschen Papstes Clemens II. (1046–1047) liegt im wunderschönen Ilsetal am Fuße des Höhenzuges Fallstein und ist eine sehr gemütliche Fachwerkstadt und staatlich anerkannter Erholungsort.

Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut zu Fuß zu erreichen, das kleine Städtchen lockt neben Sehenswürdigkeiten und Historie mit Geschäften, Bäcker, Metzger, tollen Lokalen und Gaststätten mit gut bürgerlichem Essen. Ein Supermarkt am nahegelegenen Stadtrand vervollständigt das Angebot.

Hornburg liegt zwischen Braunschweig und Bad Harzburg ca. 25 km von Wolfenbüttel. Bad Harzbung und der dortige Baumwipfelpfad sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit ist man auch bereits am nördlichen Harzrand, 32 km von Torfhaus (zweithöchstes Skigebiet im Harz) und 41 km vom Brocken entfernt.

Hornburg selbst ist eine Reise wert und auch in der näheren Umgebung gibt es viele Möglichkeiten für Unternehmungen und Wanderungen.
Wandern und Radeln in der nahen Umgebung führt zu Seen und Sehenswürdigkeiten für landschaftlich, kulturell und historisch Begeisterte. Direkt an der Haustür beginnt schon der ein oder andere Weg für schöne Wanderungen an der Ilse und am Fallstein entlang. Neben den bereits erwähnten Sehenswürdigkeiten ist man in kurzer Zeit in Wolfenbüttel (19 km), Goslar (23 km), Braunschweig (34 km), Wernigerode (34 km) und Quedlinburg (59), um nur ein paar besuchenswerte Städte zu nennen.

Die Kreisstadt Wolfenbüttel zum Beispiel lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.
Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar.

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 194.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Número da propriedade: 24113025 - 38315 Hornburg**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com