Peine

Kapitalanlage mit 5,9% Rendite - Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Potenzial

??????? ????????: 25443005

???? ??????: 949.000 EUR • ?????????: ca. 514 m² • ???????: 13 • ?????? ???: 232 m²

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?? ??? ?????

??????? ????????	25443005
?????????	ca. 514 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	19.07.2025
???????	13
????????? ??? ????????	6
????????	7
???? ??????????	1936

???? ??????	949.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?????????? ????????

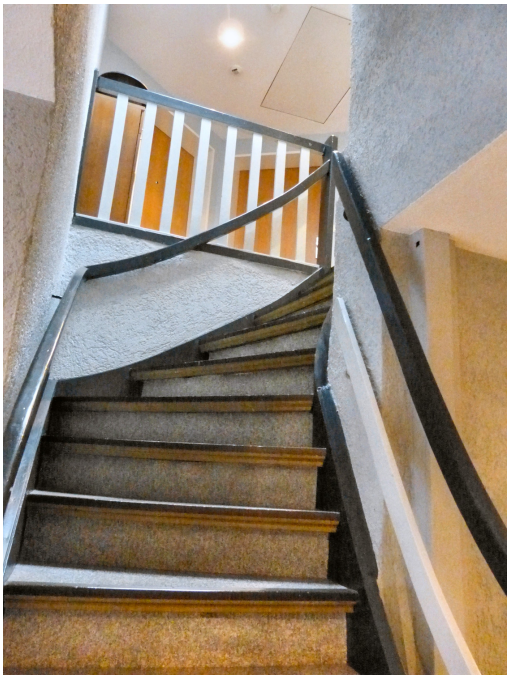
????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ???	?????? ?????? ?????????	119.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	15.06.2035	????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????	?????? ?????? ?????????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1936

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?? ???????

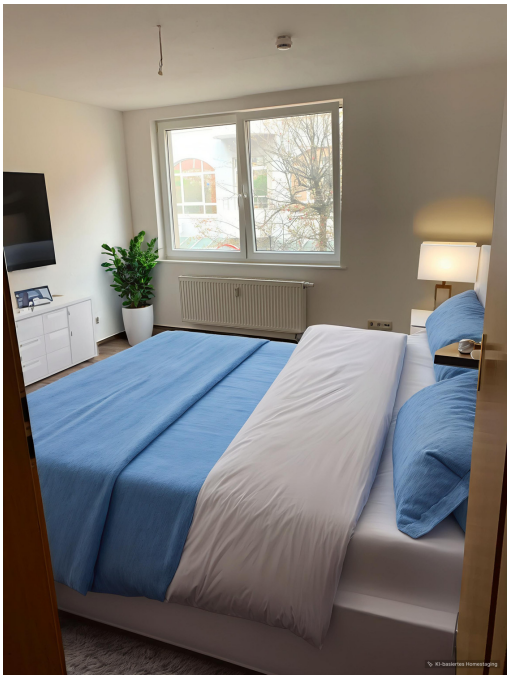
??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?? ???????



??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?? ???????



??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

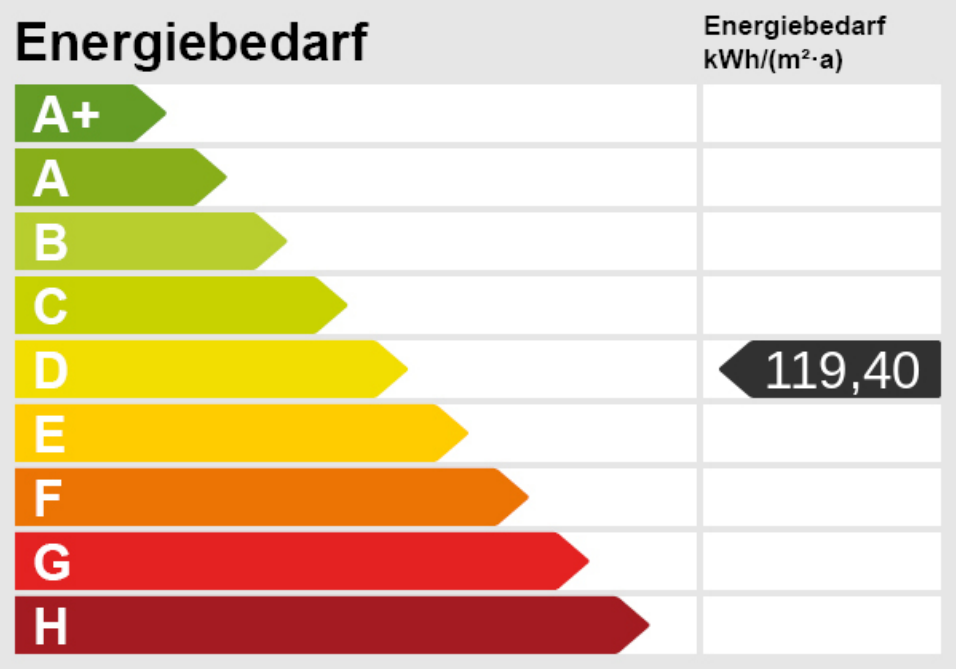
?? ???????

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?? ???????

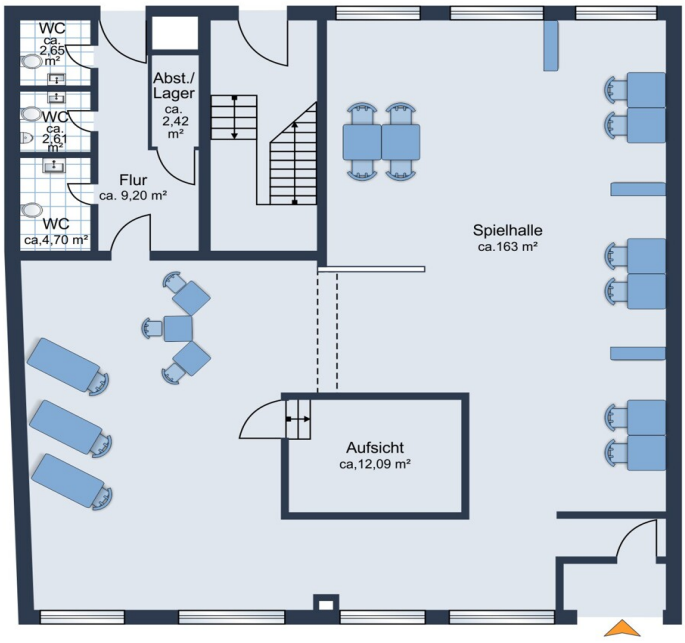
??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

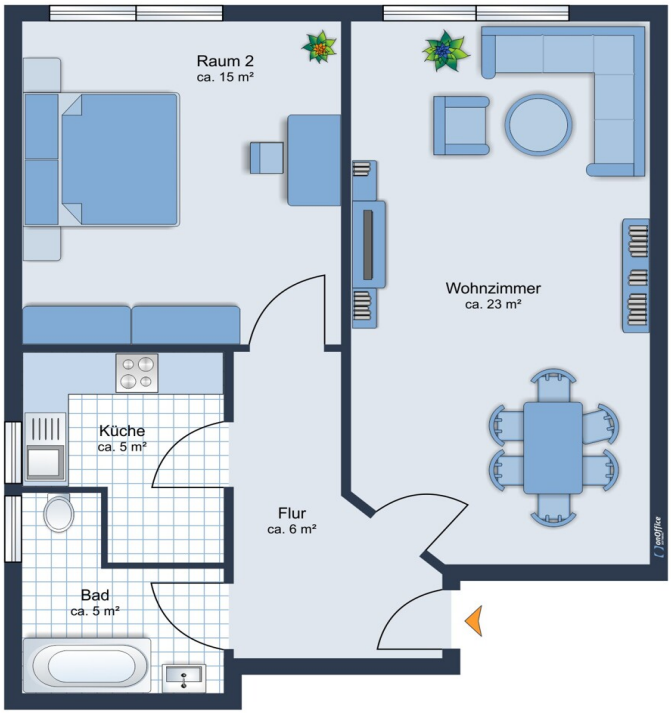
?? ???????



??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

??????




Raum 2
ca. 15 m²
Wohnzimmer
ca. 23 m²
Küche
ca. 5 m²
Flur
ca. 6 m²
Bad
ca. 5 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

??? ????? ????????

Attraktives Renditeobjekt für Kapitalanleger im Peiner Zentrum, unweit des Historischen Marktplatzes.

Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine langjährig vermietete, klimatisierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Dank der Vollvermietung stellt das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die Netto-Mieteinnahme (Kaltmiete) liegt aktuell bei 56.628 € p.a.

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

????????????? ??? ???????

Der aktuelle Eigentümer, ein erfahrener Immobilieninvestor, hat das Objekt fortlaufend gepflegt und modernisiert.
Alle Fenster sind isolierverglast; im EG als Holzfenster, in den Wohnungen als Kunststofffenster ausgeführt.
5 von 6 Wohnungen befinden sich in einem zeitgemäßen, renovierten Zustand.
Erneuerte Wasser u. Abwasserleitungen
Telekom Glasfaser Anschluss im Haus vorhanden
Ausstattung der Wohnungen:
Alle Einheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45 m² und 72 m².
Die modernisierten Wohnungen verfügen über:
1. Einbauküchen
2. erneuerte Heizkörper und Elektroinstallationen
3. moderne Bodenbeläge
4. zeitgemäße Bäder
5. innenseitige Wärmedämmung
Technik & Energie:
1. Jede Einheit ist mit separaten Wasser- und Wärmezählern ausgestattet.
2. Die Heizungsablesung erfolgt über den Wärme Mess Service Salzgitter (WMS)
3. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Strom, die Beheizung über Fernwärme – eine zentrale Heizungsanlage ist somit nicht erforderlich.
4. Das Treppenhaus ist mit einem elektrisch bedienbaren Rauchabzug ausgestattet

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

??? ??? ??? ?????????

Der Historische Marktplatz Peine liegt mitten im Zentrum der Stadt und ist der älteste, zentrale Treffpunkt – bereits seit der Gründung um 1220 genutzt.

Umgeben von sehenswerten Fachwerk- und Putzbauten aus dem 17. und 18.?Jahrhundert, dominiert er das Stadtensemble mit dem Alten Rathaus (1827, mit Glockenspiel) und dem Geburtshaus von Friedrich von Bodenstedt

1985 wurde der Platz umfassend restauriert: Dabei kamen Fundamente der ursprünglichen St.-Jakobi-Kirche aus dem 12.?Jahrhundert ans Licht. 1986 folgte der Einbau eines charakteristischen Sandsteinbrunnens. Ein Bronzeteller und farbige Pflastersteine markieren symbolisch die ursprüngliche Kirchenlage

Verkehr & Anbindung
Bahn & Nahverkehrszentrum
Der neu errichtete Bahnhof Peine (seit?1996, kommunal betrieben) liegt direkt an der Fußgängerzone und dem Marktplatz. Er verbindet Bahn, Bus, Taxi, Fahrrad und PKW auf kurzen Wegen – mehrfach ausgezeichnet, u.?a. als besonders barrierefrei

Regionalzüge wie der RE60/RE70 verkehren ab Hannover oder Braunschweig, von dort ist man in gut 30?Minuten am Platz

Busverbindungen
Mehrere Buslinien (z.?B. 522, 528) fahren direkt bis zur Haltestelle „Marktplatz“, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt

Der Bahnhof fungiert als zentraler Umsteigepunkt für den öffentlichen Nahverkehr (PVG und Regionalverkehr ONS) .

Pkw & Parken
Rund um die Innenstadt einschließlich Markt und Bahnhof stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

Am Hagenmarkt gibt es ein Parkhaus mit ca.?213 Stellplätzen. Mittwochs und samstags ist dieser Platz wegen des Wochenmarkts teilweise gesperrt

Märkte & Veranstaltungen

Der klassische Wochenmarkt findet jeden Mittwoch & Samstag bis 13?Uhr auf dem Hagenmarkt statt. In Ausnahmefällen (z.?B. Peiner Freischießen) wird der Markt auf den Historischen Marktplatz verlegt – Kopfsteinpflaster, fehlende Infrastruktur und Parkanbindung spielen dabei eine Rolle in Diskussionen über dauerhafte Verlagerung

Auf dem Marktplatz selbst gibt es regelmäßige Stadtfeste – etwa Weinfest, Weihnachtsmarkt oder Open-Stage-Events

Der Marktplatz ist damit hervorragend an Bahn, Bus, Auto und Rad angebunden und bildet einen verkehrsberuhigten, attraktiven Kern im historischen Herzen Peines.

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 119.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Glasfaseranschluss ist vorhanden.
Am Objekt gibt es keine Balkone, keine Parkplätze und auch keinen Garten.
Jeder Wohnung ist ein privates Kellerabteil zugeordnet.
Die Wohnlage ist ruhig, obwohl unmittelbar im Stadtzentrum befindlich.

??????? ????????: 25443005 - 31224 Peine

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com