Schöningen

2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

CODICE OGGETTO: 21113023

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.099.000 EUR • VANI: 108 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.315 m²

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21113023
Tipologia tetto	a due falde
Vani	108
Camere da letto	36
Bagni	36
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	30 x Garage, 35 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	2.099.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 2531 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.12.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	105.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

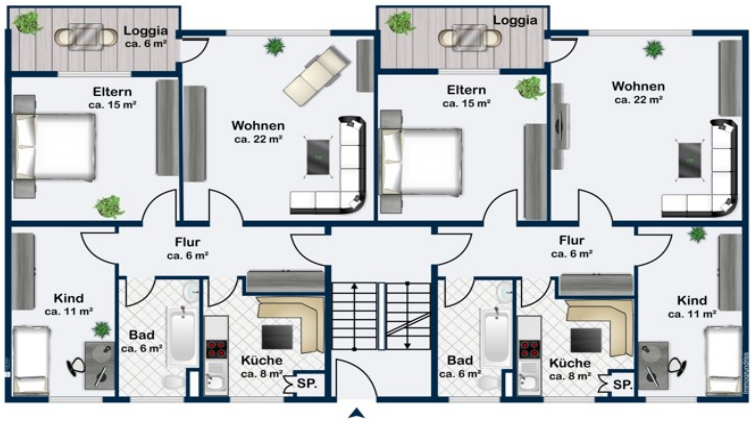
La proprietà

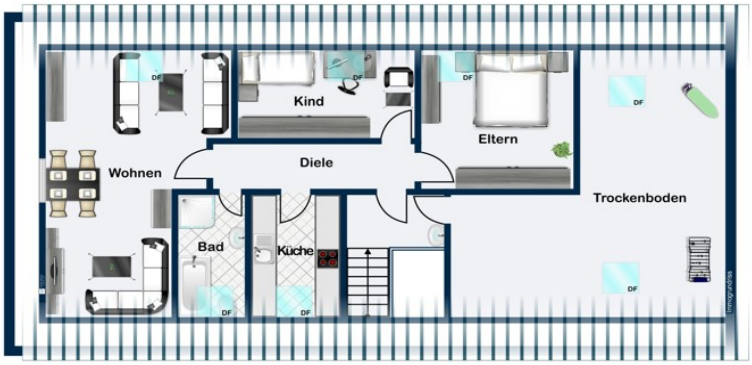
CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

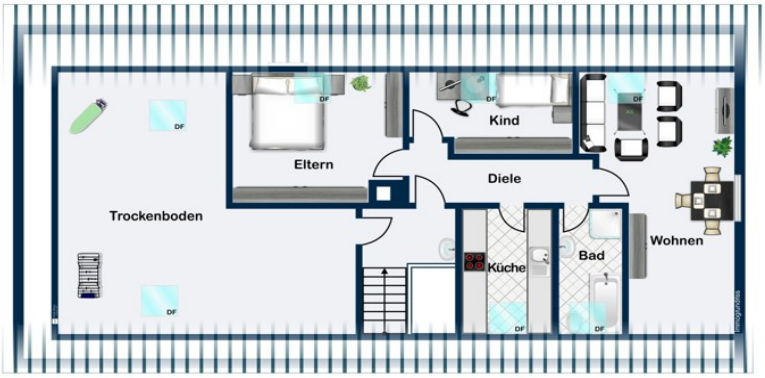
La proprietà

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Planimetrie




Kind
Eltern
Wohnen
Diele
Trockenboden
Bad
Küche



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Una prima impressione

Diese beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten machen einen gepflegten Eindruck und sehen mit aus Edelstahlgeländern modernisierten Balkonen überaus ansprechend aus. Die Häuser stehen in einer gepflegten, attraktiven und ruhigen Umgebung aus Mehrfamilienhäsern mit viel Grünflächen drumherum. Die gepflegte Außenanlage mit zwei dazugehörigen Garagenanlagen mit insgesamt 30 Garagen, die auf festen Wegen gut erreichbar sind, macht die Wohnanlage zu einem interessanten Vermietungsobjekt. Bei einer aktuellen Rendite mit einem Kaufpreisfaktor von 12,264 bietet es als Geldanlage eine attraktive Verzinsung. Die derzeitigen Mieter zahlen Ihre Mieten pünktlich und achten auf Ordnung und Sauberkeit. Die Vermietungssituation in den Häusern zeigt sich stabil. Die größeren Städte der Umgebung wie Helmstedt oder Wolfsburg sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell zu erreichen. Die Häuser verfügen über eine, für beide Häuser wirkende, mit Öl befeuerte Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, die ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist. Nicht nur bei Mieterwechsel sind die Wohnungen im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert und renoviert worden (Badfliesen und Objekte, Fußböden Laminat und Vinyl in moderner Eiche-Optik, Fliesen im Flur, Zimmertüren mit modernen Türbeschlägen, Balkonbodenbeläge), haben somit unterschiedliche Erhaltungsstände. Auch im Jahr 2025 sind diese Arbeiten weiterhin durchgeführt worden und damit erhält die Immobilie durch sehr wertige Sanitärobjekte von V&B sowie Grohe Armaturen und moderne, zeitgemäß angesagte Bodenbeläge eine ständige Modernisierung und Aufwertung. Zwei der Dachgeschosswohnungen sind aufgrund der veralteten Schrägfenster sanierungsbedürftig, darum sind derzeit auch nur zwei von vier Dachgeschosswohnungen vermietet. Zu jeder Wohneinheit gehört ein abschließbarer Kellerraum und für alle nutzbar ein Raum für Fahrräder oder Kinderwagen. Die Einnahmen der Nettokaltmieten inklusive der Garagenmiete liegen zum 01.05.2025 bei ca. € 14.262.-/ Monat, somit € 171.152.-/Jahr. Durch weitere Sanierungen ist auch hier noch Steigerungspotenzial vorhanden.

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Tutto sulla posizione

Schöningen ist eine Stadt im Landkreis Helmstedt am Höhenzug Elm. Sie liegt etwa elf Kilometer südwestlich der niedersächsischen Kreisstadt Helmstedt an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Von 1949 bis 1989 lag Schöningen im Zonenrandgebiet, unmittelbar an der innerdeutschen Grenze. Über die Bundesstraße 244 in Fahrtrichtung Helmstedt hat die Stadt Schöningen Anschluss an die A 2 (Hannover-Peine-Braunschweig-Magdeburg-Berlin). Des Weiteren beginnt die Bundesstraße 82, die durch den Harz bis zur Anschlussstelle Rhüden an der A 7 (Hannover–Kassel) führt, am Stadtrand von Schöningen. Für eine Fremdenverkehrskampagne benutzte man über lange Zeit den Slogan „Schön, Schöner, Schöningen“. In der Stadt Schöningen gibt es die Schulformen der Sekundarstufe I und II (Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium). Dazu zählt das Gymnasium Anna-Sophianeum. In Schöningen existieren mehrere Sportvereine, die hauptsächlich alle Arten des Breitensports für die Steigerung oder den Erhalt der Fitness anbieten, aber auch Individualsportarten können betrieben werden. Zwei Tennisvereine bieten sich an und der St. Lorenz Golf- und Land-Club auf dem Gelände des ehemaligen Klostergutes an der St.-Lorenz-Kirche Schöningen, der derzeit erweitert und zur Touristenattraktion entwickelt wird.

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 105.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. Bei den jeweils innen liegenden Dachgeschosswohnungen sind die Schrägfenster bereits erneuert, bei den außen liegenden müssen sie noch ersetzt und mit Sonnenschutzmaßnahmen auf den neuesten Stand gebracht werden. Einige Deckenbereiche im Dachgeschoss sind sanierungsbedürftig.

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dagmar Boecker-Gallert

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com