

Peine

# Opportunità di investimento con un rendimento del 5,9% - Casa multifamiliare completamente affittata con potenziale

**Codice oggetto: 25443005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 514 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 232 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

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

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25443005	Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Superficie netta	ca. 514 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	19.12.2025	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Vani	13	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	7	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1936		

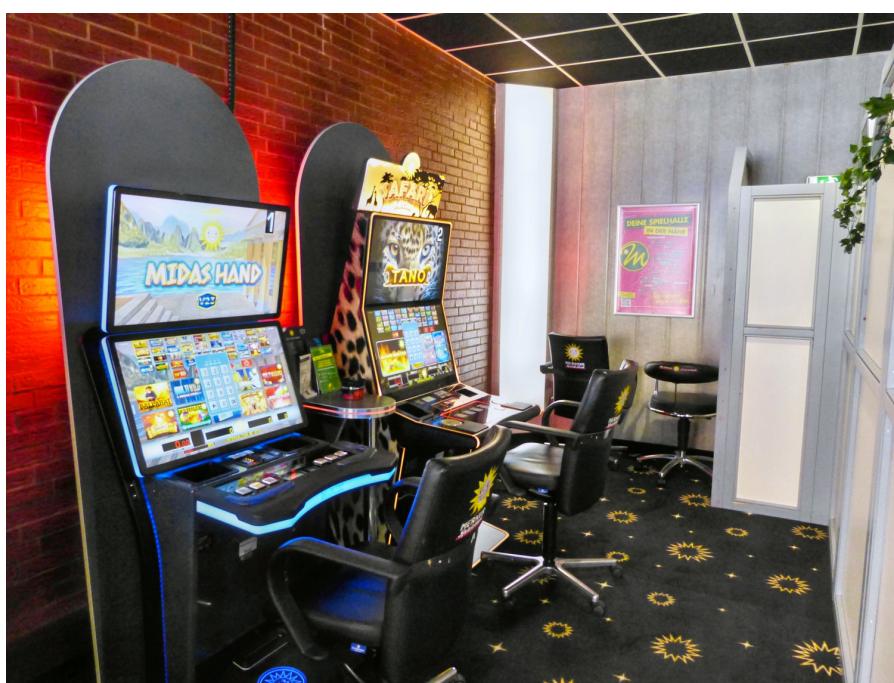
Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	119.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

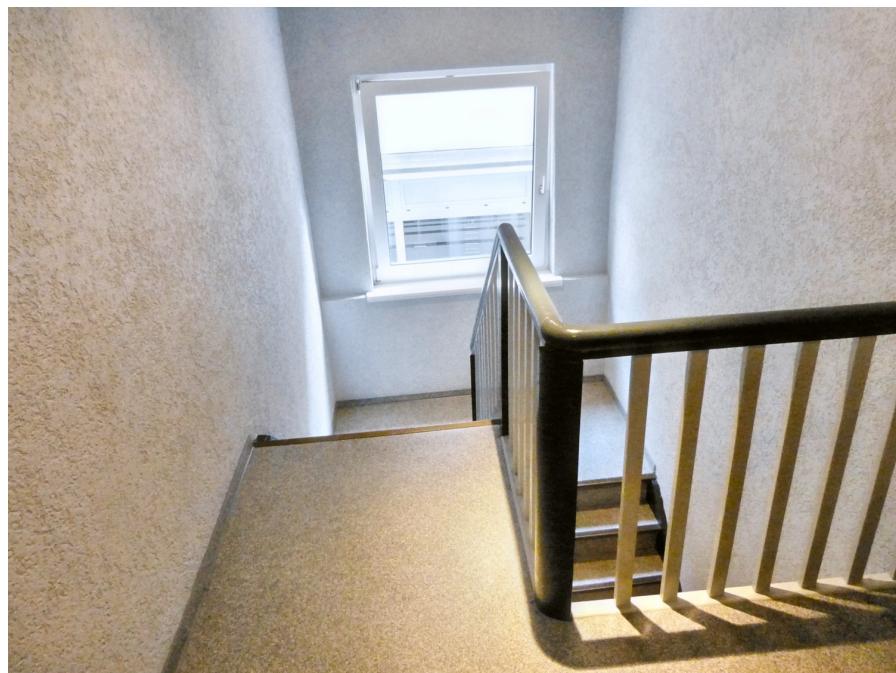
Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## La proprietà



Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## La proprietà



Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## La proprietà



Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## La proprietà



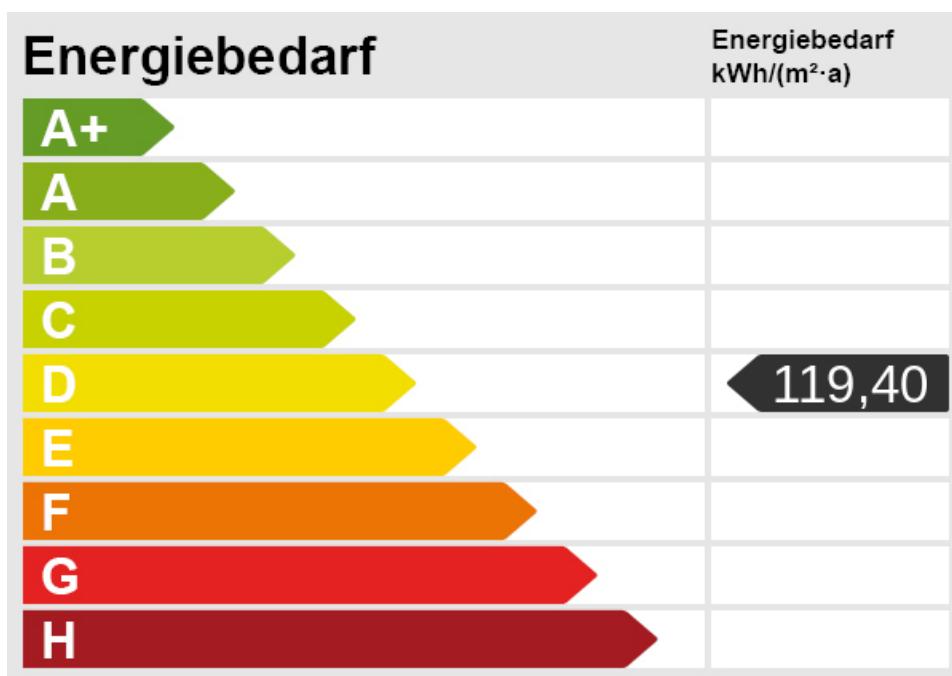
Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## La proprietà



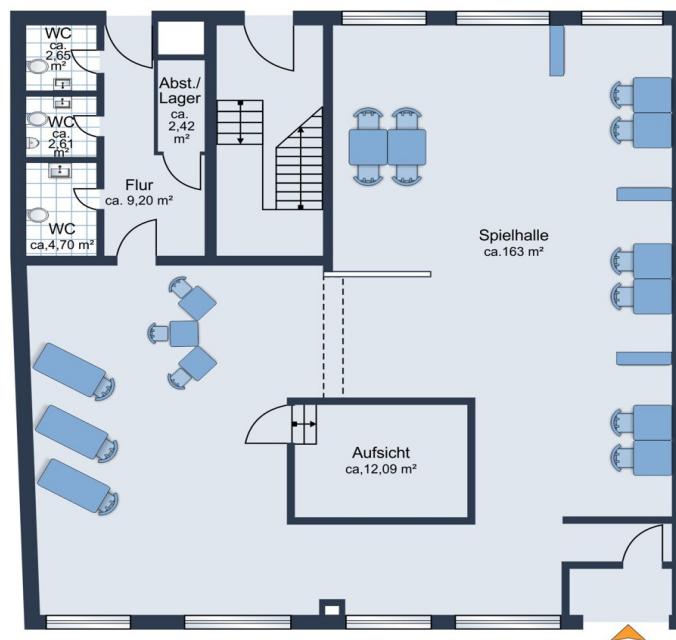
Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

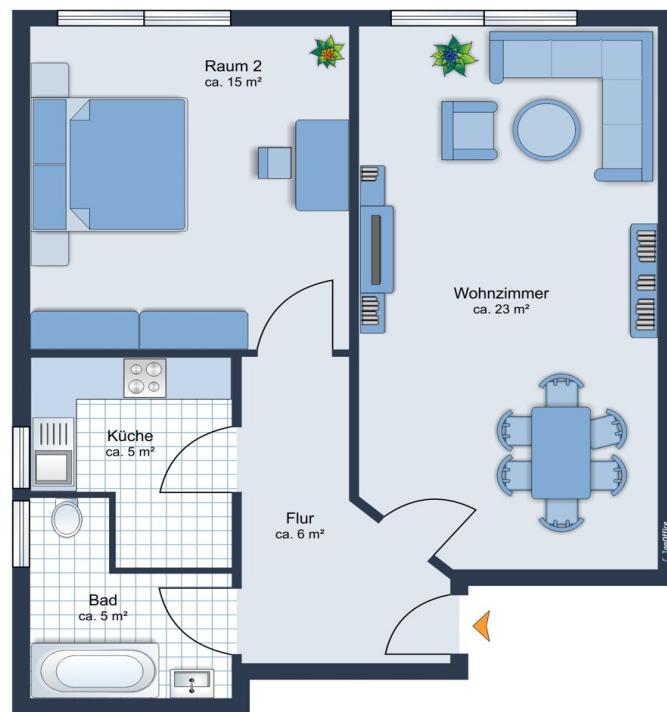
## La proprietà



Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Planimetrie





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: 25443005 - 31224 Peine**

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Dettagli dei servizi

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 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>.

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

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25443005 - 31224 Peine

## Partner di contatto

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

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)