

Schöningen

## 2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

**CODICE OGGETTO: 21113023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.495.000 EUR • VANI: 108 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.315 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen**

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

**CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21113023	Prezzo d'acquisto	2.495.000 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	108	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	36	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	36	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	30 x Garage, 35 EUR (Affitto)		

CODICE OGGETTO: 21113023 - 38364 Schöningen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	105.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.12.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

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

## La proprietà



**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 gepflegte Außenanlage mit großzügigen Grünflächen ringsherum und zwei dazugehörigen Garagenanlagen mit insgesamt 30 Garagen, die auf festen Wegen gut erreichbar sind, macht die Wohnanlage zu einem interessanten Vermietungsobjekt. Die Häuser verfügen über eine, für beide Häuser wirkende, mit Öl befeuerte Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, die ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist. Bei Mieterwechsel sind die Wohnungen im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert und renoviert worden ( Badfliesen und Objekte, Fußböden Laminat und Vinyl, Fliesen im Flur ), haben somit unterschiedliche Erhaltungsstände. Auch im Jahr 2024 sind diese Arbeiten weiterhin durchgeführt worden und damit erhält die Immobilie eine ständige Modernisierung. Zwei der Dachgeschosswohnungen sind aufgrund der veralteten Schrägenfenster 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 01.06.2024 bei ca. € 14.054.-/ Monat, somit € 168.648.-/Jahr. Nach Anpassung an den aktuellen Mietspiegel für Schöningen wären bei einer Vollvermietung bis ca. € 16.400.-/Monat erzielbar.

**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 Klostersgutes 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/(m<sup>2</sup>\*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 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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