

Schöningen

## 2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

Property ID: 21113023



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

PURCHASE PRICE: 2.495.000 EUR • ROOMS: 108 • LAND AREA: 5.315 m<sup>2</sup>

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## At a glance

Property ID	21113023
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	108
Bedrooms	36
Bathrooms	36
Year of construction	1972
Type of parking	30 x Garage, 35 EUR (Rent)

Purchase Price	2.495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.12.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property



Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## The property





Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## A first impression

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.

**Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen**

## All about the location

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.

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## Other information

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.

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)