

Schöningen

## 2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

*Número de propiedad: 21113023*



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

PRECIO DE COMPRA: 2.495.000 EUR • HABITACIONES: 108 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.315 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## De un vistazo

Número de propiedad	21113023
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	108
Dormitorios	36
Baños	36
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	30 x Garaje, 35 EUR (Alquilar)

Precio de compra	2.495.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	105.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.12.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad





Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad





Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## La propiedad



Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 21113023 - 38364 Schöningen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)