

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)