Schöningen

2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

??????? ????????: 21113023

???? ??????: 2.099.000 EUR • ???????: 108 • ?????? ???: 5.315 m²

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ??? ?????

??????? ????????	21113023
????? ??????	??????????? ?????
???????	108
????????? ??? ????????	36
????????	36
???? ??????????	1972
????? ??????????	30 x ??????, 35 EUR (?????????)

???? ??????	2.099.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
???????????? ?????	ca. 2531 m²
??????	?????, ????????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.12.2031
???? ?????????	????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

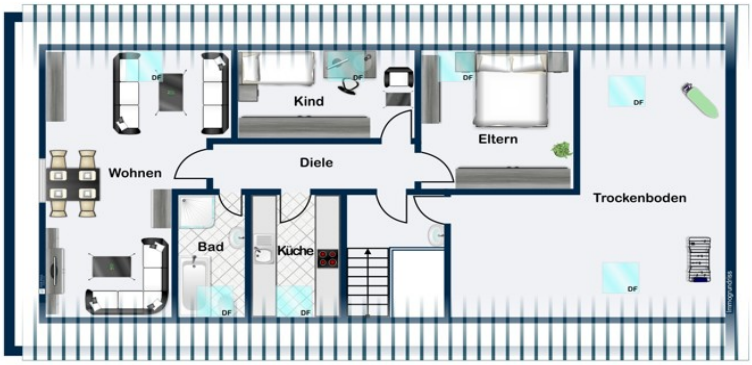
?? ???????

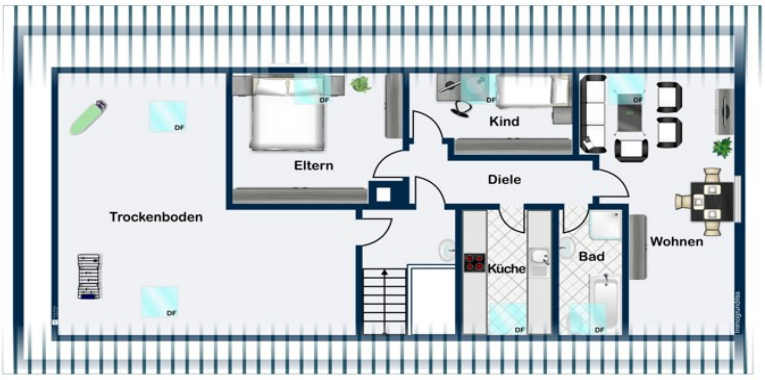
??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?? ???????

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

??????


Kind
Eltern
Wohnen
Diele
Trockenboden
Bad
Küche


Kind
Eltern
Diele
Trockenboden
Wohnen
Küche
Bad

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

??? ????? ????????

Diese beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten machen einen gepflegten Eindruck und sehen mit aus Edelstahlgeländern modernisierten Balkonen überaus ansprechend aus. Die Häuser stehen in einer gepflegten, attraktiven und ruhigen Umgebung aus Mehrfamilienhäsern mit viel Grünflächen drumherum. Die gepflegte Außenanlage mit zwei dazugehörigen Garagenanlagen mit insgesamt 30 Garagen, die auf festen Wegen gut erreichbar sind, macht die Wohnanlage zu einem interessanten Vermietungsobjekt. Bei einer aktuellen Rendite mit einem Kaufpreisfaktor von 12,264 bietet es als Geldanlage eine attraktive Verzinsung. Die derzeitigen Mieter zahlen Ihre Mieten pünktlich und achten auf Ordnung und Sauberkeit. Die Vermietungssituation in den Häusern zeigt sich stabil. Die größeren Städte der Umgebung wie Helmstedt oder Wolfsburg sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell zu erreichen. Die Häuser verfügen über eine, für beide Häuser wirkende, mit Öl befeuerte Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, die ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist. Nicht nur bei Mieterwechsel sind die Wohnungen im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert und renoviert worden (Badfliesen und Objekte, Fußböden Laminat und Vinyl in moderner Eiche-Optik, Fliesen im Flur, Zimmertüren mit modernen Türbeschlägen, Balkonbodenbeläge), haben somit unterschiedliche Erhaltungsstände. Auch im Jahr 2025 sind diese Arbeiten weiterhin durchgeführt worden und damit erhält die Immobilie durch sehr wertige Sanitärobjekte von V&B sowie Grohe Armaturen und moderne, zeitgemäß angesagte Bodenbeläge eine ständige Modernisierung und Aufwertung. Zwei der Dachgeschosswohnungen sind aufgrund der veralteten Schrägfenster 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 01.05.2025 bei ca. € 14.262.-/ Monat, somit € 171.152.-/Jahr. Durch weitere Sanierungen ist auch hier noch Steigerungspotenzial vorhanden.

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

??? ??? ??? ?????????

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 Klostergutes an der St.-Lorenz-Kirche Schöningen, der derzeit erweitert und zur Touristenattraktion entwickelt wird.

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 105.80 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 21113023 - 38364 Schöningen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com