

Schöningen

2 MFH als Renditeobjekt im Doppelpack

Property ID: 21113023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.099.000 EUR • ROOMS: 108 • LAND AREA: 5.315 m²

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- 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
Rooms	108
Bedrooms	36
Bathrooms	36
Year of construction	1972
Type of parking	30 x Garage, 35 EUR (Rent)

Purchase Price	2.099.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 2531 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	05.12.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

The property



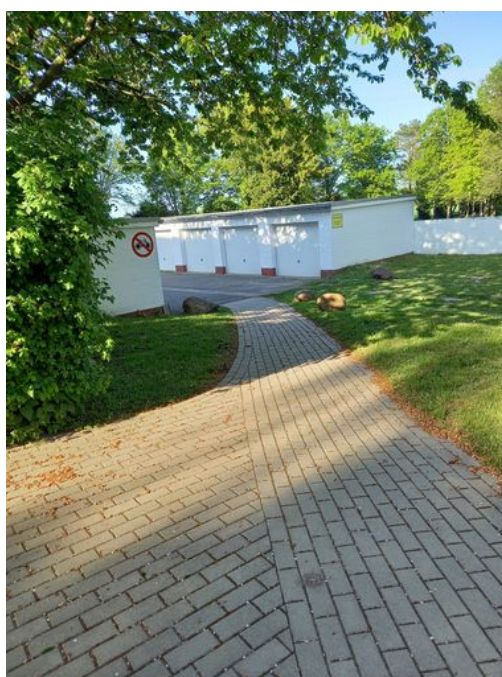
Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

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



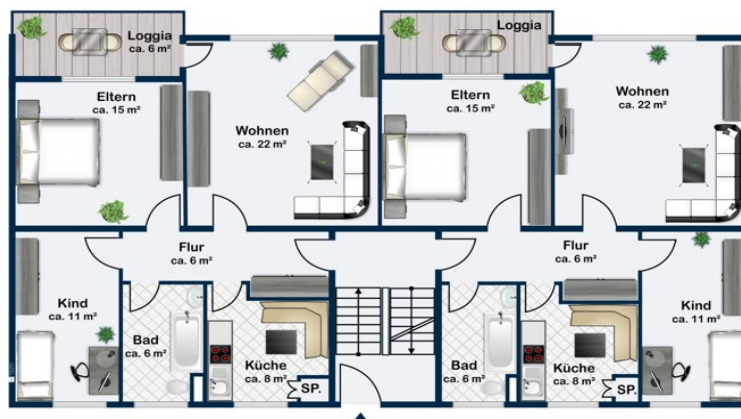
Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

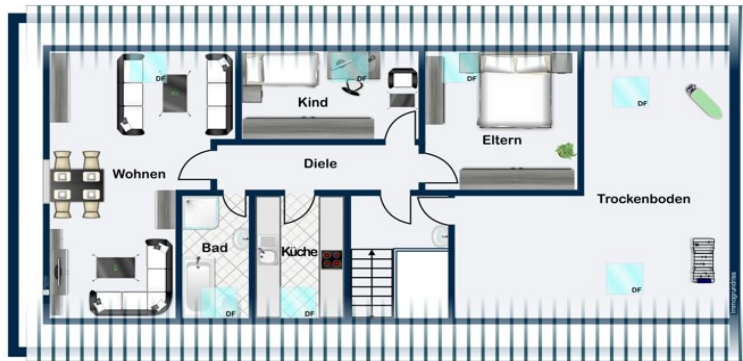
The property

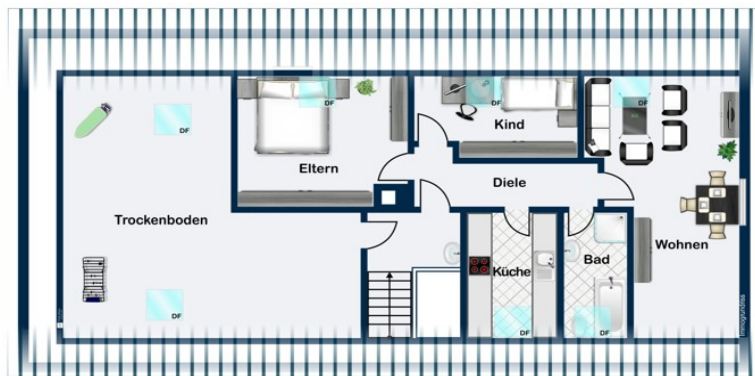


Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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 Häuser stehen in einer gepflegten, attraktiven und ruhigen Umgebung aus Mehrfamilienhäusern 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.

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/(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.

Property ID: 21113023 - 38364 Schöningen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com