

Peine

# Kapitalanlage mit 5,9% Rendite - Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Número de propiedad: 25443005



PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 514 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 232 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## De un vistazo

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Número de propiedad   | 25443005          |
| Superficie habitable  | ca. 514 m²        |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | 19.07.2025        |
| Habitaciones          | 13                |
| Dormitorios           | 6                 |
| Baños                 | 7                 |
| Año de construcción   | 1936              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 949.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2013                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Cogeneración fósil  |
| Certificado energético válido hasta | 15.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 119.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## La propiedad



Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## La propiedad



Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## La propiedad



Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## La propiedad



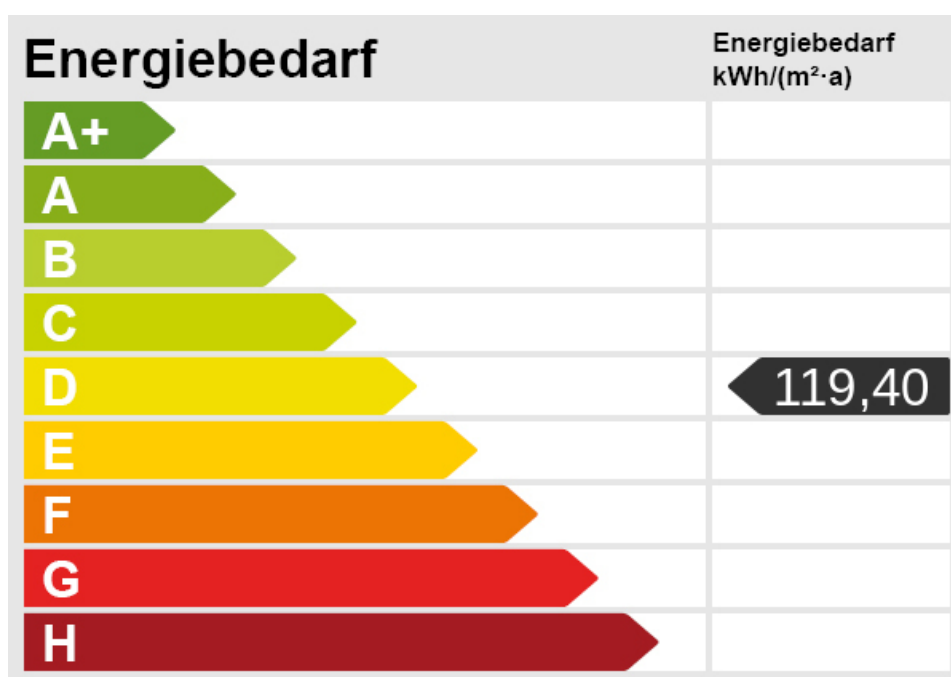
Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## La propiedad



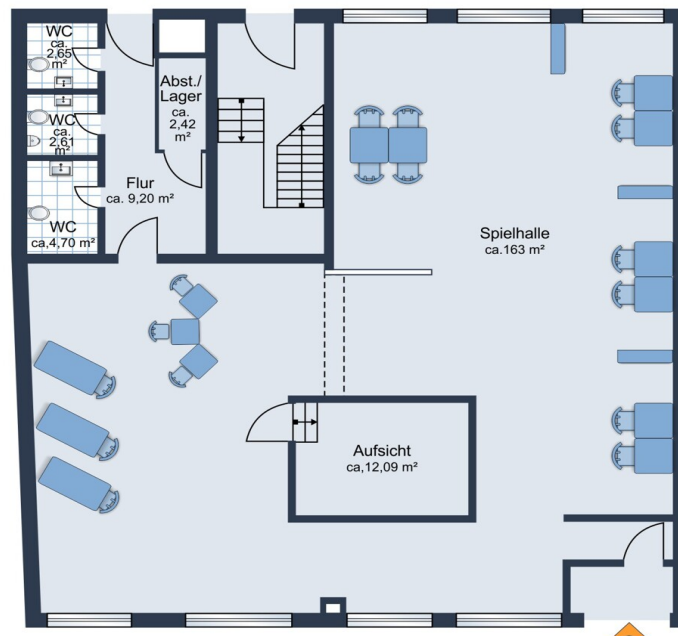
Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

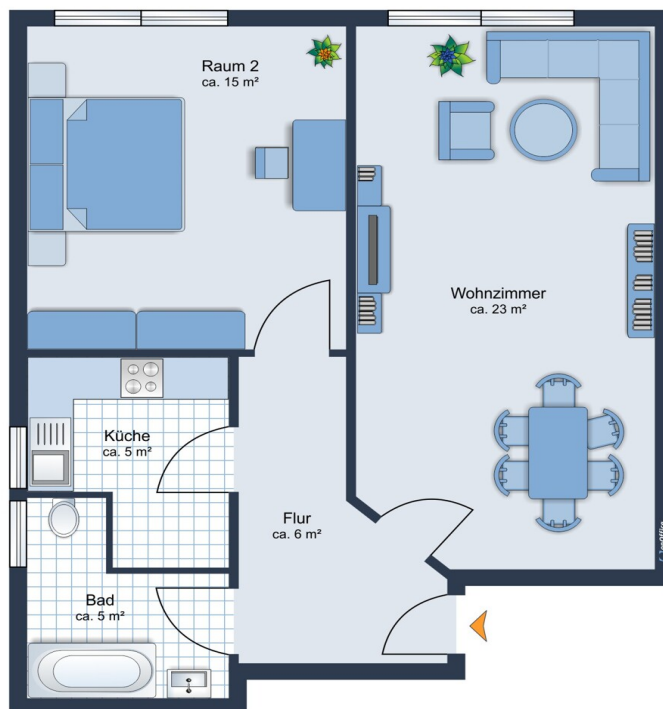
## La propiedad



Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Una primera impresión

Attraktives Renditeobjekt für Kapitalanleger im Peiner Zentrum, unweit des Historischen Marktplatzes.

Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine langjährig vermietete, klimatisierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Dank der Vollvermietung stellt das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die Netto-Mieteinnahme (Kaltmiete) liegt aktuell bei 56.628 € p.a.

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Detalles de los servicios

Der aktuelle Eigentümer, ein erfahrener Immobilieninvestor, hat das Objekt fortlaufend gepflegt und modernisiert.

Alle Fenster sind isolierverglast; im EG als Holzfenster, in den Wohnungen als Kunststofffenster ausgeführt.

5 von 6 Wohnungen befinden sich in einem zeitgemäßen, renovierten Zustand.

Erneuerte Wasser u. Abwasserleitungen

Telekom Glasfaser Anschluss im Haus vorhanden

Ausstattung der Wohnungen:

Alle Einheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>.

Die modernisierten Wohnungen verfügen über:

1. Einbauküchen
2. erneuerte Heizkörper und Elektroinstallationen
3. moderne Bodenbeläge
4. zeitgemäße Bäder
5. innenseitige Wärmedämmung

Technik & Energie:

1. Jede Einheit ist mit separaten Wasser- und Wärmezählern ausgestattet.
2. Die Heizungsablesung erfolgt über den Wärme Mess Service Salzgitter (WMS)
3. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Strom, die Beheizung über Fernwärme – eine zentrale Heizungsanlage ist somit nicht erforderlich.
4. Das Treppenhaus ist mit einem elektrisch bedienbaren Rauchabzug ausgestattet

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Todo sobre la ubicación

Der Historische Marktplatz Peine liegt mitten im Zentrum der Stadt und ist der älteste, zentrale Treffpunkt – bereits seit der Gründung um 1220 genutzt.

Umgeben von sehenswerten Fachwerk- und Putzbauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert, dominiert er das Stadtensemble mit dem Alten Rathaus (1827, mit Glockenspiel) und dem Geburtshaus von Friedrich von Bodenstedt

1985 wurde der Platz umfassend restauriert: Dabei kamen Fundamente der ursprünglichen St.-Jakobi-Kirche aus dem 12. Jahrhundert ans Licht. 1986 folgte der Einbau eines charakteristischen Sandsteinbrunnens. Ein Bronzeteller und farbige Pflastersteine markieren symbolisch die ursprüngliche Kirchenlage

### Verkehr & Anbindung

#### Bahn & Nahverkehrszentrum

Der neu errichtete Bahnhof Peine (seit 1996, kommunal betrieben) liegt direkt an der Fußgängerzone und dem Marktplatz. Er verbindet Bahn, Bus, Taxi, Fahrrad und PKW auf kurzen Wegen – mehrfach ausgezeichnet, u.a. als besonders barrierefrei

Regionalzüge wie der RE60/RE70 verkehren ab Hannover oder Braunschweig, von dort ist man in gut 30 Minuten am Platz

#### Busverbindungen

Mehrere Buslinien (z.B. 522, 528) fahren direkt bis zur Haltestelle „Marktplatz“, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt

Der Bahnhof fungiert als zentraler Umsteigepunkt für den öffentlichen Nahverkehr (PVG und Regionalverkehr ONS) .

### Pkw & Parken

Rund um die Innenstadt einschließlich Markt und Bahnhof stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

Am Hagenmarkt gibt es ein Parkhaus mit ca. 213 Stellplätzen. Mittwochs und samstags ist dieser Platz wegen des Wochenmarkts teilweise gesperrt

### Märkte & Veranstaltungen

Der klassische Wochenmarkt findet jeden Mittwoch & Samstag bis 13?Uhr auf dem Hagenmarkt statt. In Ausnahmefällen (z.?B. Peiner Freischießen) wird der Markt auf den Historischen Marktplatz verlegt – Kopfsteinpflaster, fehlende Infrastruktur und Parkanbindung spielen dabei eine Rolle in Diskussionen über dauerhafte Verlagerung

Auf dem Marktplatz selbst gibt es regelmäßige Stadtfeste – etwa Weinfest, Weihnachtsmarkt oder Open-Stage-Events

Der Marktplatz ist damit hervorragend an Bahn, Bus, Auto und Rad angebunden und bildet einen verkehrsberuhigten, attraktiven Kern im historischen Herzen Peines.

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Am Objekt gibt es keine Balkone, keine Parkplätze und auch keinen Garten.

Jeder Wohnung ist ein privates Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnlage ist ruhig, obwohl unmittelbar im Stadtzentrum befindlich.

Número de propiedad: 25443005 - 31224 Peine

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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