

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schneverdingen

### Mehrfamilienhaus in Schneverdingen als Kapitalanlage



Objekt-Nr. **OM-412431**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Smailus

Ottostraße 36  
29640 Schneverdingen  
Niedersachsen  
Deutschland

|                          |                       |                    |                       |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr                  | 1972                  | Gesamtfläche       | 511,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 762,00 m <sup>2</sup> | Sonstige Flächen   | 125,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen                   | 3                     | Stellplätze        | 12                    |
| Wohnfläche               | 386,00 m <sup>2</sup> | Heizung            | Zentralheizung        |
| Energieträger            | Gas                   | Nettomiete Soll    | 38.460                |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 1.865,00 €            | Nettomiete Ist     | 38.460                |
| Übernahme                | Nach Vereinbarung     | X-fache Mieteinn.  | 19,00                 |
| Modernisierung Jahr      | 2022                  | BK umgelegt        | 6.600 €               |
| Zustand                  | gepflegt              | Nicht umlegbare BK | 700 €                 |
| Etage                    | 2. OG                 | Anzahl Einheiten   | 6                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus an der Ottostraße 35 in Schneverdingen bietet eine ideale Investitionsmöglichkeit in einem attraktiven Wohngebiet. Das Haus besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 762 Quadratmetern. Die gesamte Wohnfläche beträgt 386 Quadratmeter. 125 Quadratmeter Nutzfläche im Keller kommen dazu. Fertigstellung des Objektes und der vier Wohnungen im EG und 1.OG waren im Jahre 1972. Das Dachgeschoss mit zwei weiteren Wohnungen wurde im Jahre 1979/1980 ausgebaut.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz und umfasst einen gepflegten Garten sowie sechs Autostellplätze direkt am Haus und 4 weitere um die Ecke an der Rosenstraße, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein Unterstellplatz für Fahrräder rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand. Verschiedene Modernisierungen wurden durchgeführt, darunter die Erneuerung des Gasbrenners im Jahr 2020 und die Installation einer Luft-Wärmepumpe für die Erwärmung des Brauchwassers. Ein neuer Energieausweis aus dem Jahr 2024 liegt vor, mit Ausweisung der Energieeffizienzklasse D. Im Jahr 2022 wurde eine neue Eingangstür mit Klingel- und Briefkastenanlage eingebaut. Weiterhin wurden Wohnungen saniert und teilweise mit neuen Fenstern ausgestattet.

Ein Exposé, eine detaillierte Aufstellung der Investitionen, Grundrisse und weitere Informationen können auf Anfrage vorgelegt werden.

Beispielhafte Investorenrechnung:

Finanzierungsannahmen

- Kaufpreis: 820.000 €
- Eigenkapital: 200.000 €
- Fremdkapital: 620.000 €
- Zinssatz: 3,5 %
- Tilgung: 2,0 %
- Annuität gesamt: 5,5 %
- Rücklagenansatz: 10 €/m<sup>2</sup>/Jahr (marktüblich)

Einnahmen, Ausgaben und Ergebnis

- Jahresnettokaltmiete: 38.460 €
- Annuität (620.000 € × 5,5 %): 34.100 €
- Rücklagen (386 m<sup>2</sup> × 10 €/m<sup>2</sup>): 3.860 €
- Positiver Cashflow: 500 € p.a.

Eigenkapitalrendite

- Ohne Wertsteigerung, ohne Tilgung: 0,25 % p.a.
- Inklusive Tilgung: 6,45 % p.a.
- Inklusive Wertentwicklung (2 % p.a.): 14,65 % p.a.

Fazit für Anleger:

Das Objekt bietet auch bei einem Kaufpreis von 820.000 € einen positiven Cashflow, attraktive Eigenkapitalrenditen und eine Gesamtrendite von bis zu 14–15 % p.a. Es stellt damit eine solide und langfristig rentable Kapitalanlage in Schneverdingen dar.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr attraktiven Lage von Schneverdingen. Zentral, aber dennoch ruhig und grün gelegen befinden sich Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und der beliebte Heidegarten in der Nähe und sind auch fußläufig gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Unterstand Fahrräder



Außenansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Beispiel Sicht Balkon 1



Beispiel Sicht Balkon 2

# Exposé - Galerie



Beispiel Sicht Balkon 3



Beispiel Wohnungsflur 1

# Exposé - Galerie



Beispiel Wohnungsflur 2



Beispiel Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer 2



Beispiel Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Beispiel Arbeits-/Kinderzimmer



Beispiel Küche 1



Beispiel Küche 2

# Exposé - Galerie



Beispiel Badezimmer