

Schöningen

Voll vermietetes Gründerzeithaus in Schöningen zur Kapitalanlage

Objektnummer: 23113017

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 323 m²

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Auf einen Blick

Objektnummer	23113017	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 300 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2021
Baujahr	1890	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	4 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 70 m ²

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	129.83 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Die Immobilie



Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Die Immobilie



Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Die Immobilie



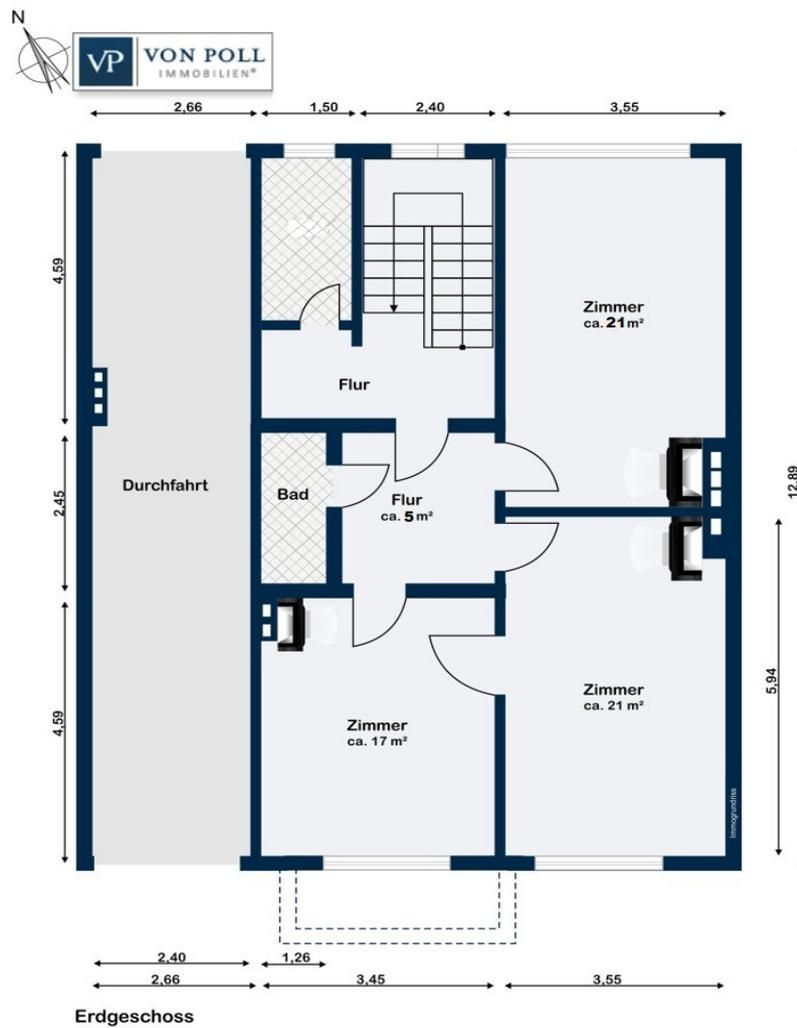
Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

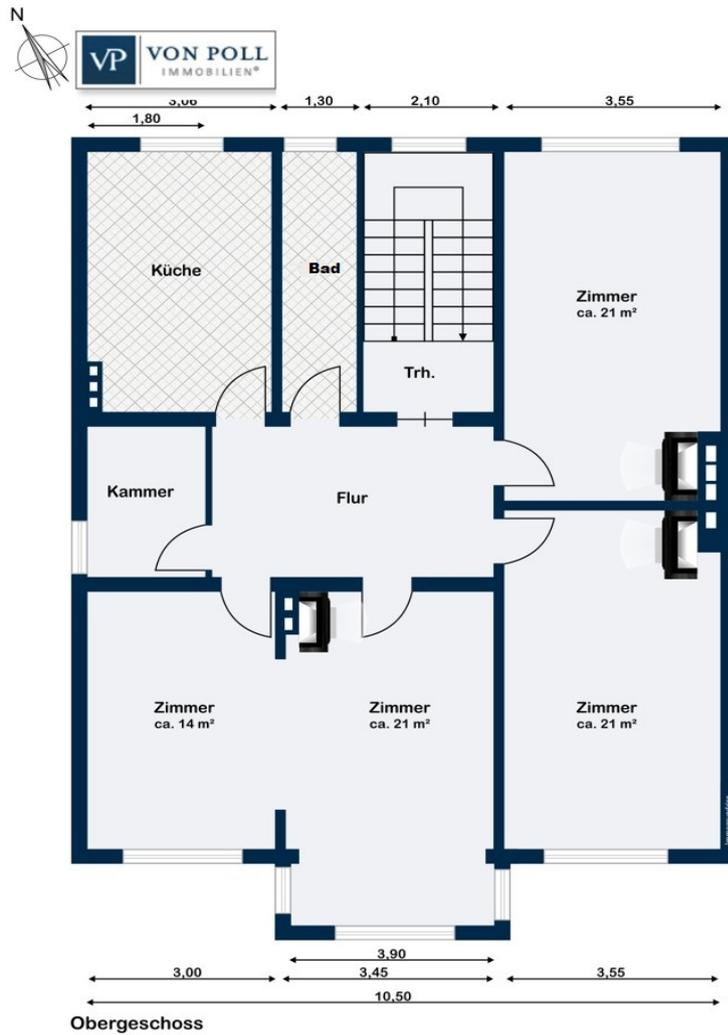
Die Immobilie



Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute gepflegte Mehrfamilienhaus auf einem 323 m² Eigentumsgrundstück aus dem Jahr 1890 verfügt über drei Wohnungen, die sich auf drei Vollgeschosse (Erdgeschoss, erstes- und zweites Obergeschoss) verteilen, somit befindet sich pro Geschoss eine abgeschlossene Wohneinheit. Die Wohnungen verfügen sämtlich über schöne und grosszügige, der Gründerzeitbauweise gemässe, Räume. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet nach Süden ausgerichtet. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer, eine grosse Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche auf circa 80 m², die Wohnungen im ersten- und zweiten Obergeschoss zu je ca. 115 m² haben jeweils dreieinhalb Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad und einen geräumigen Abstellraum, wobei bei allen Wohneinheiten sämtliche Räume vom jeweils grosszügigen zentralen Eingangsflur abgehen. Das Haus verfügt ferner über einen Innenhof, der über eine mit Rolltor mit gesonderter Tür gesicherte Durchfahrt zu erreichen ist, in welchem sich vier Garagenstellplätze in der Remise befinden. Ebenso gesichert befindet sich in der Hofdurchfahrt die Hauseingangstür mit dem Treppenaufgang, der durch die schönen originalen Buntglasfenster geschmückt wird. Im Dachgeschoss verfügt das Haus über zwei separate geräumige Dachkammern mit Mansardenfenstern als zusätzliche Nutzfläche. Das Haus wurde über die Jahre immer wieder in Abschnitten saniert und modernisiert, so u.a. in jüngster Zeit die zentrale Gas-Brennwert-Heizanlage (2018), einige Fenster in den Wohnungen (2017 und 2022), Dachhautsanierung und -dämmung (2021) sowie eine Schornsteinsanierung (2021), sodass kein Sanierungsstau vorhanden ist. Die Aussenwände inklusive der Kellerwände wurden bereits um 2001 gedämmt. Alle Wohnungen, Garagen und Dachkammern sind zur Zeit vermietet, die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell EUR 16.116,00. Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor.

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Ausstattung und Details

- zwei Duschbäder
- ein Wannabad
- Tageslichtbäder
- Isolierverglasung
- gedämmte Fassade
- gedämmter Dachstuhl
- Energieeffizienzklasse "D"
- Kellerräume
- Dachbodenräume
- Elektrisches Rolltor mit Fernbedienung (Hofdurchfahrt)
- vier Garagen

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Alles zum Standort

Das angebotene Gründerzeithaus befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt von Schöningen. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie diverse Supermärkte, Drogeriemarkt, Bank, Kindergärten, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants sind fussläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Schöningen ist eine sympathische, rund 1.300 Jahre alte, Kleinstadt mit rund 11.000 Einwohnern im süd-ost-niedersächsischen Landkreis Helmstedt, gelegen am östlichen Rand des Höhenzugs Elm und südlich des Lappwaldes, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Schöningen bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie diverse Supermärkte, Baumarkt, Kindergärten, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants. Durch die Bundesstrasse B244 erreichen Sie Helmstedt und die Bundesautobahn 2 innert 15 Autominuten. Die Grossstädte Braunschweig (westlich), Magdeburg (östlich) und Wolfsburg (nördlich) sind in jeweils ca. 45 Autominuten zu erreichen, ebenso Halberstadt in südlicher- und Wolfenbüttel in westlicher Richtung. Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie bequem in 90 Minuten. Elm, Lappwald und der nicht weit entfernte Harz bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Diverse Vereine finden sich in ebenfalls in der Stadt und der näheren Umgebung. Das Schloss, das Paläon und der Tagebau Schöningen seien den historisch Interessierten ans Herz gelegt.

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.83 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23113017 - 38364 Schöningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com