

Schöningen

# Voll vermietetes Gründerzeithaus in Schöningen zur Kapitalanlage

CODICE OGGETTO: 23113017

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 323 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23113017	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 300 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Anno di costruzione	1890	Stato dell'immobile	Ammodernato
Garage/Posto auto	4 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	129.83 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.08.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

## La proprietà



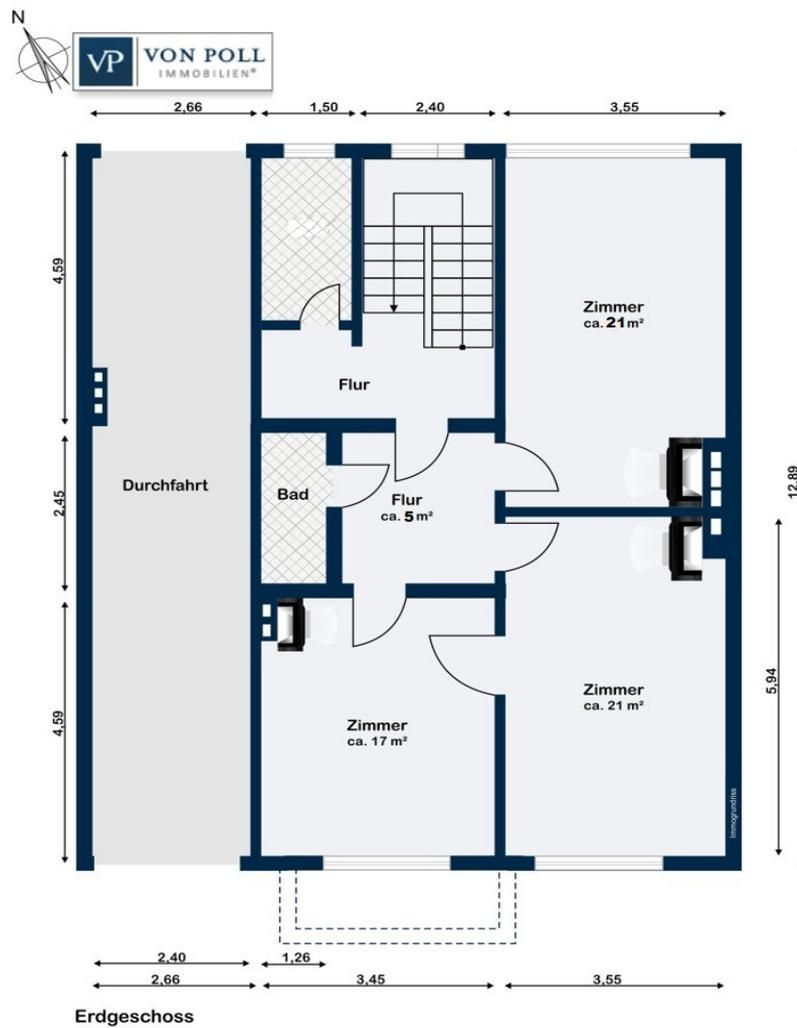
CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

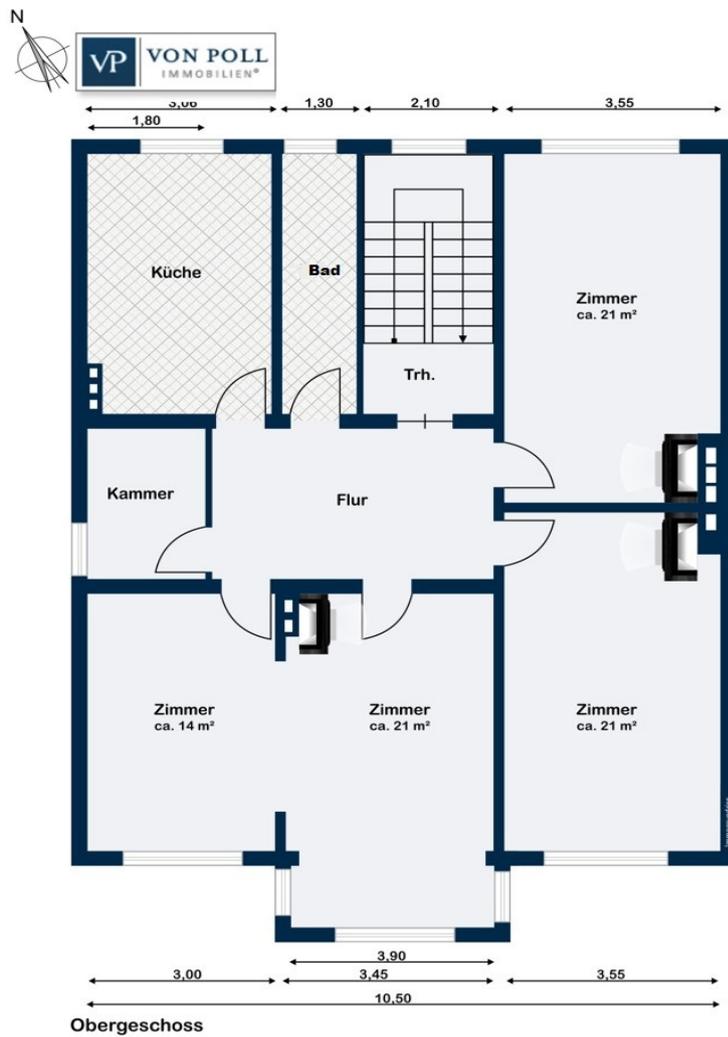
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Una prima impressione

Dieses massiv gebaute gepflegte Mehrfamilienhaus auf einem 323 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die Wohnungen im ersten- und zweiten Obergeschoss zu je ca. 115 m<sup>2</sup> 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), Dachhautsanie rung und -dämmung (2021) sowie eine Schornsteinsanie rung (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.

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 23113017 - 38364 Schöningen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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