

Schöningen

# Vermietetes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit mit Hofgebäuden und Garten

????????? ??????????: 25113012



???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 355 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 895 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ?? ?????

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25113012                                             |
| ???????????         | ca. 355 m²                                           |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                 |
| ?????????           | 14                                                   |
| ?????????           | 4                                                    |
| ????? ????????????? | 1895                                                 |
| ????? ????????????? | 3 x ???????????<br>????? ????????????,<br>4 x ?????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 159.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2020                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ????????????????<br>??????     | ca. 355 m²                                                                            |

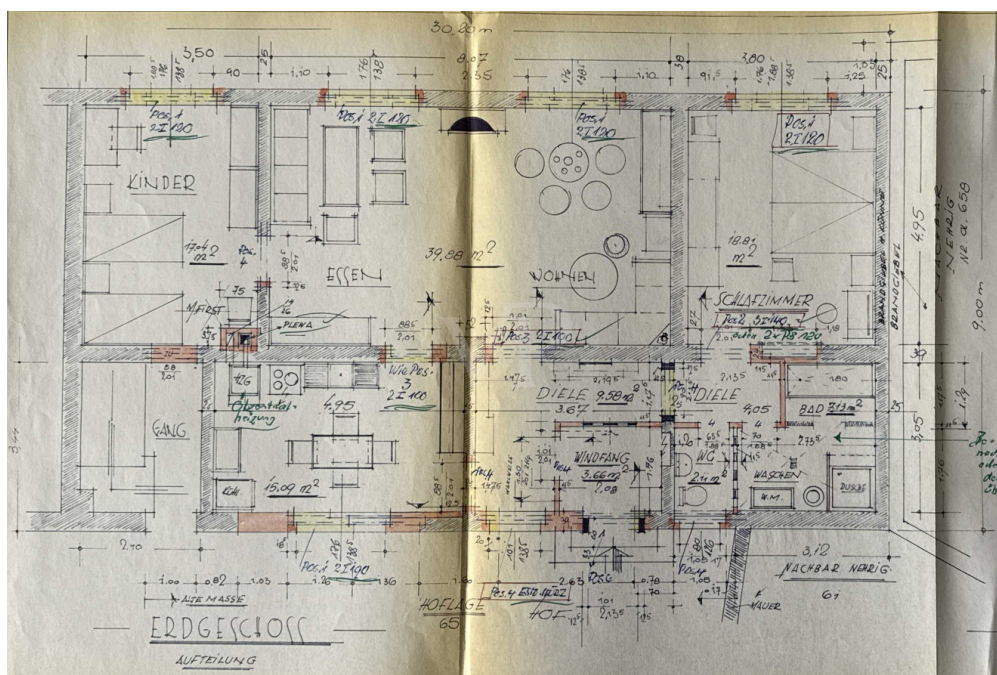
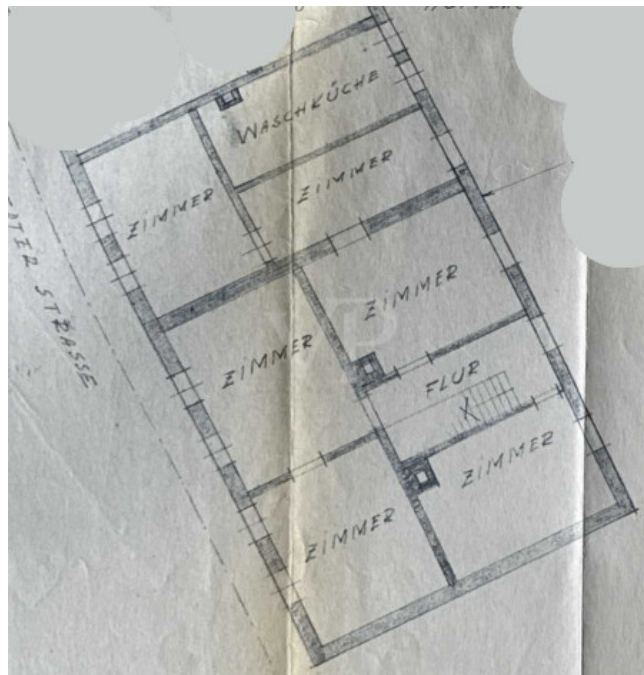
???????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

????????????? ??????????

|                                                    |                                   |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????              | ???????? ???????<br>??????????                                                | 370.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.07.2035                        | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                  | ???????????                       | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1895           |

???????? ?????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ???????



??????? ???????? : 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



???????? ?????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ???????



??????? ???????? : 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



??????? ???????? : 25113012 - 38364 Schöningen

?? ????????



??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

## ??? ?????? ??????????

Wir präsentieren Ihnen hier zum Kauf ein vermietetes solides Mehrfamilienhaus mit Potential aus der Gründerzeit, auf einem rund 895 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Das gesamte Ensemble besteht aus drei Gebäuden: dem Mehrfamilienhaus an der Straßenfront, einem freistehenden Garagentrakt und einem freistehenden Hinterhaus / Remise auf dem befahrbaren Hof.

Das im Jahre 1895 in wertiger Massivbauweise errichtete und in den folgenden Jahrzehnten mehrfach umgebaute Mehrfamilienhaus hält auf zwei Etagen (einem Vollgeschoss, dem teilweise ausgebaute Dachgeschoss und der ausgebauten Remise) insgesamt 4 Wohnungen bereit:

EG rechts: 4 Zimmer, Küche, Bad auf rund 100 m<sup>2</sup>, eigener Eingang, Garten

EG links: 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC auf rund 100 m<sup>2</sup>

DG links: 4 Zimmer, Küche, Bad auf rund 95 qm

Remise / Hinterhaus: 2 Zimmer, Küche, Bad, Kaminofen auf rund 60 m<sup>2</sup> über 2 Etagen

Notwendige Sanierungen wurden über die Jahre immer wieder sukzessive durchgeführt, so u.a. neue Gasetagenheizungen im Haupthaus 2020, teilweise Fenster und Bäder. Dennoch weist das Objekt nun, nach rund 130 Jahren, einen gewissen Modernisierungsbedarf auf.

Die Beheizung erfolgt im Haupthaus durch angeführte moderne Gasbrennwertthermen, in der Remise durch elektrische Nachtspeicherheizungen und einen Kaminofen. Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise dezentral elektrisch.

Ein aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt vor.

Das Haus verfügt ferner über einen kleinen Teilkeller. Dieser ist bauart-/umbaubedingt nur schwer zugänglich und wird aktuell nicht genutzt. Ebenso vorhanden ist ein großer Dachbodenraum auf der rechten Seite des Dachgeschosses, welcher aktuell von den Mietern als Lagerraum genutzt wird.

Zusätzlich zu den von den Mietern genutzten Garagen, bietet das Grundstück weitere freie Einstellplätze auf dem Hof. Zur Wohnung im Erdgeschoss rechts, die einen eigenen Eingang hat, gehört ein Garten. Diese Wohnung ist auch barrierearm und bietet einen Zugang per mobiler Rampe.

Alle Wohnungen im Haupthaus sind zurzeit vermietet. Die Jahresnettokaltniete beträgt aktuell rund EUR 15.359,00.

Die Remise / Hinterhaus ist seit Ende 2024 nicht mehr vermietet. Hier bietet sich dadurch dem Erwerber eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten, auch und besonders in Richtung Gewerbe. Das Gebäude war ursprünglich eine LKW-Garage mit Kontorräumen, ein großer Teil der ursprünglichen Nutzfläche ist auch noch heute erhalten.

Alles in allem bietet sich diese Immobilie als wertstabilen Investitionsobjekt mit Potential zu weiteren Teilnutzungsmöglichkeiten an.

Bei weitergehendem Interesse stellen wir Ihnen gerne noch weiterführende Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung und arrangieren auch eine Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

???????????????? ???? ?????????

- großes Hofgrundstück
- 4 Garagen
- zwei bis drei Freiplätze für PKW
- mieterfreies Hofgebäude zur mannigfaltigen Nutzung (auch Gewerbe)
- neue Gasetagenheizungen 2020
- Doppelverglasung
- Kaminofen in der Remise

??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

??? ??? ??? ???????????

Schöningen ist eine sympathische, fast 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 für den täglichen Bedarf 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) und 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.

Das angebotene Haus befindet sich im östlichen Bereich der Innenstadt von Schöningen, ca. 10 Fußminuten von der Fußgängerzone entfernt, einer beliebten Lage mit viel, z.T. denkmalgeschütztem, Altbaubestand am Rand des Zentrums 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.

??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 370.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25113012 - 38364 Schöningen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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