Schöningen

Vollvermietetes Baudenkmal aus der Gründerzeit (MFH)

Objektnummer: 25113011

KAUFPREIS: 189.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 316 m²

Objektnummer: 25113011 - 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: 25113011 - 38364 Schöningen

Auf einen Blick

Objektnummer	25113011
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	13
Badezimmer	4
Baujahr	1893

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Vermietbare Fläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Elektro		

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

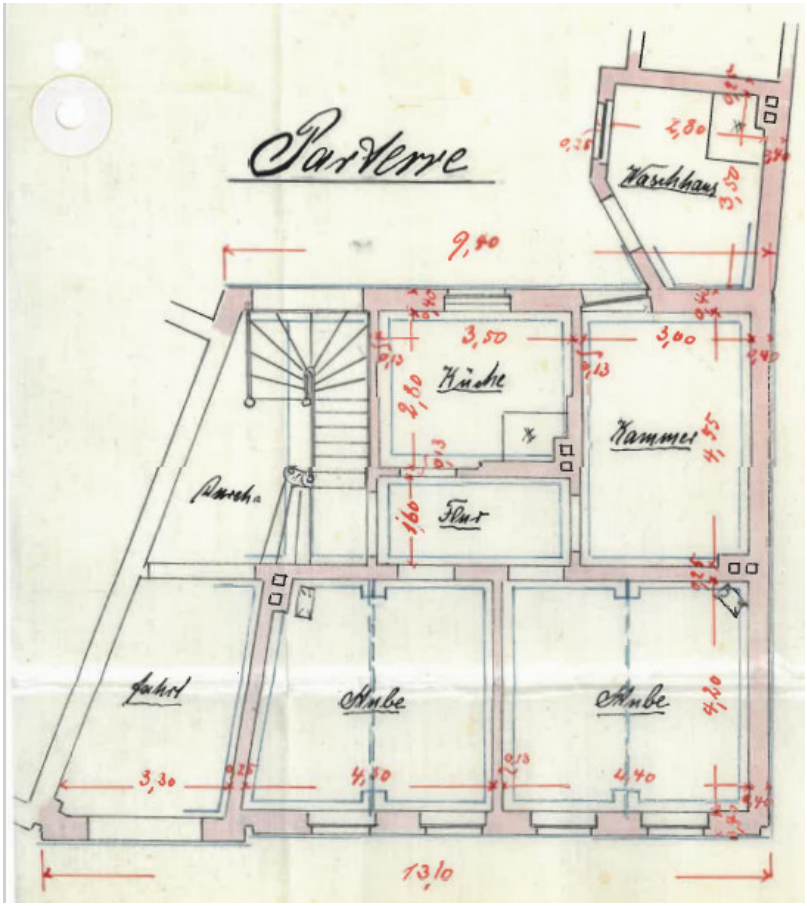
Die Immobilie

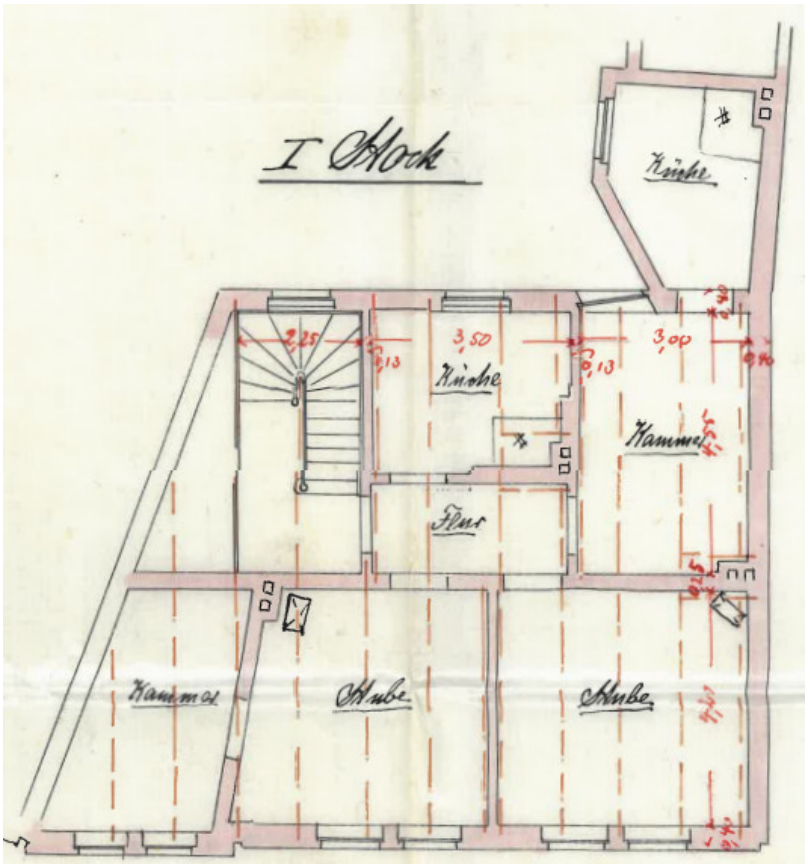
Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25113011 - 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: 25113011 - 38364 Schöningen

Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen hier zum Kauf ein geschütztes Baudenkmal mit geschichtlicher- und städtebaulicher Bedeutung (Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) aus der Gründerzeit, mitten im Ortskern von Schöningen.

Dieses schöne im Jahre 1893 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus hält auf drei Etagen (zwei Vollgeschosse, ausgebautes Mansarddach und ausgebaute Remise) insgesamt 4 Wohnungen bereit:

EG: 3 Zimmer, Küche, Bad auf rund 80 m²
1. OG: 4 Zimmer, Küche, Bad auf rund 90 m²
2. OG / DG: 3 Zimmer, Küche, Bad auf rund 60 m²
Remise / Hinterhaus: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC, auf rund 60 m² über 2 Etagen, kleine Terrasse / Garten

Besonders die Wohnungen in EG und 1. OG bestechen durch Ihren Gründerzeitcharme, mit über 3 m hohen Decken, sanierten Dielen und originalen Türen.

Die prächtige stuckgeschmückte Fassade wurde erst vor wenigen Jahren aufwändig restauriert.

Zur Beschreibung möchten wir hier aus dem „Denkmalatlas Niedersachsen“ zitieren:

„Zweigeschossiger, unterkellerter und verputzter Ziegelbau auf verputztem Natursteinsockel unter Mansarddach mit ausgebauten Dachgeschoss. Sockel-, Kämpfer-, Gurt- und Traufgesims profiliert. Im Erdgeschoss Verdachungen bis zum Konsolenschmuck heruntergezogen, im Obergeschoss profilierte geohrte Einfassungen sowie Balustrade in den Brüstungsfeldern. Nordöstliche Gebäudeseite risalitartig vorgezogen, mit einem Eingang im Erdgeschoss, gekuppelten Fenstern im Obergeschoss und einem kleinen Zwerchgiebel im Dachgeschoss. Die übrigen Gauben besitzen eine klassizistische Einfassung.“

Das Haus wurde immer wieder in Abschnitten saniert, die Wohnungen in EG und 1. OG verfügen über moderne Bäder und Elektrik, die im DG und in der Remise sind aus den 1980er/1990er Jahren.
Die Beheizung erfolgt in EG und 1. OG durch moderne Gasthermen (Bj. 2004 und 2024), im DG und der Remise durch elektrische Nachtspeicherheizungen. Die

Warmwasserbereitung erfolgt dezentral elektrisch.

Das Haus verfügt ferner über mehrere Kellerräume und einen langen Innenhof mit Stallgebäude.

Alle Wohnungen sind zur Zeit vermietet, es besteht eine besondere und sehr friedliche Hausgemeinschaft. Die Jahresnettokaltmiete beträgt
aktuell EUR 15.240,96

Alles in allem bietet sich diese Immobilie als wertstabiles Investitionsobjekt mit städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung, und dem damit einhergehenden Denkmalschutz, mit allen seinen Vorteilen in der heutigen Zeit (besonders beim Thema Energie), an.

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Ausstattung und Details

- Repräsentative sanierte Gründerzeitfassade
- Wohnungen grösstenteils saniert
- Hohe Altbaudecken
- teilweise sanierte originale Dielen und Türen
- Voll vermietet
- Baudenkmal von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung
- Denkmalschutz als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Alles zum Standort

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. 3 Fußminuten von der Fußgängerzone entfernt, einer beliebten Lage mit viel, z.T. denkmalgeschütztem, Altbaubestand im Zentrum 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.

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25113011 - 38364 Schöningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com