

Schöningen

# Saniertes Mehrfamilienhaus vollmöbliert zur Kurzzeitvermietung - gern Preisvorschlag

CODICE OGGETTO: 24113012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 161 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24113012 - 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: 24113012 - 38364 Schöningen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24113012               | Prezzo d'acquisto                  | 295.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 178 m <sup>2</sup> | Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                      | Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Anno di costruzione | 1968                   | Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
|                     |                        | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |                        | Superficie lorda                   | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
|                     |                        | Superficie affittabile             | ca. 178 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |                        | Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.07.2034           | Consumo energetico                                    | 131.30 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Classe di efficienza energetica                       | E                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                |

CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà





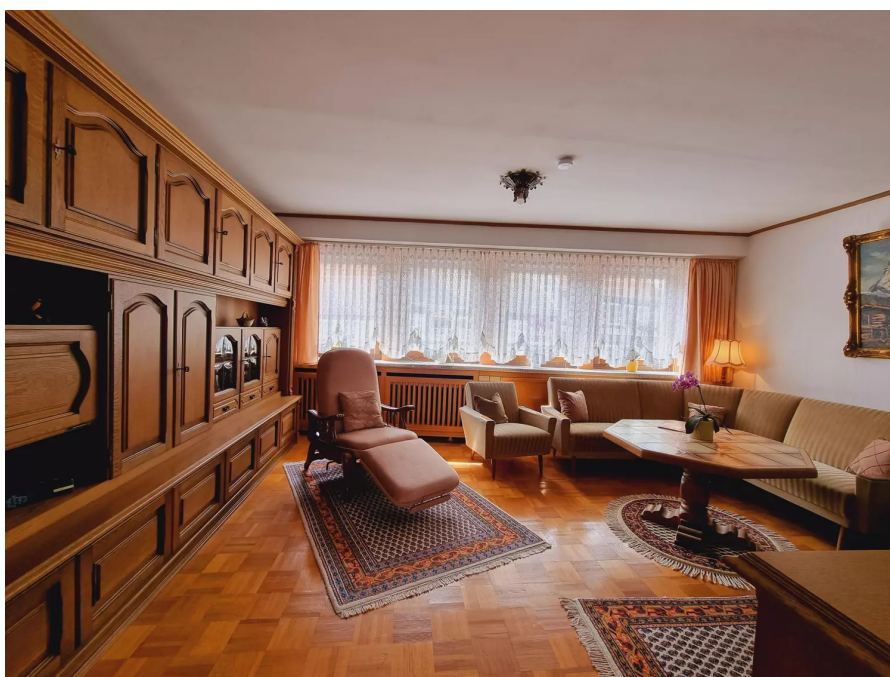
CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

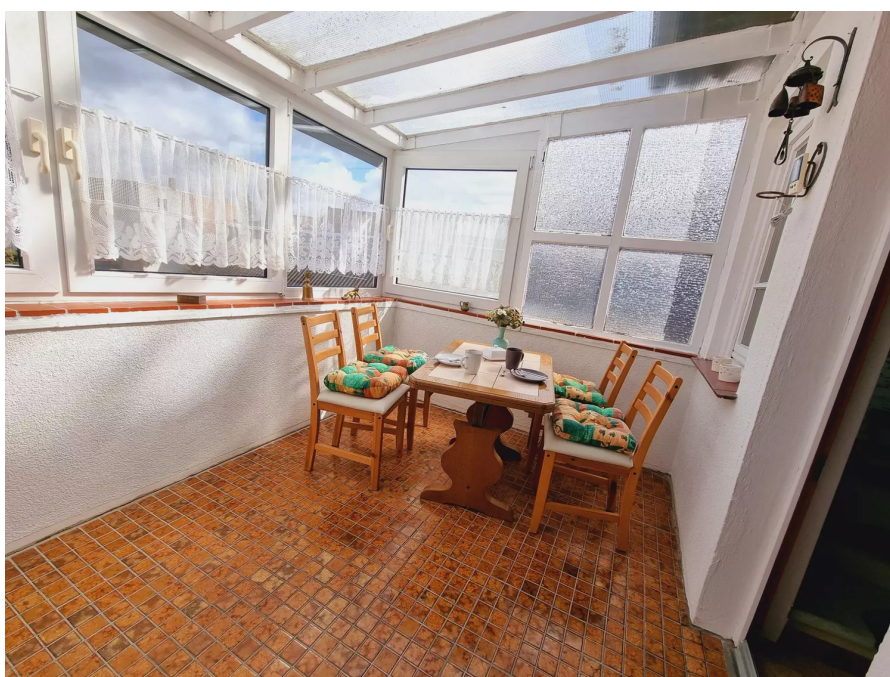
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà





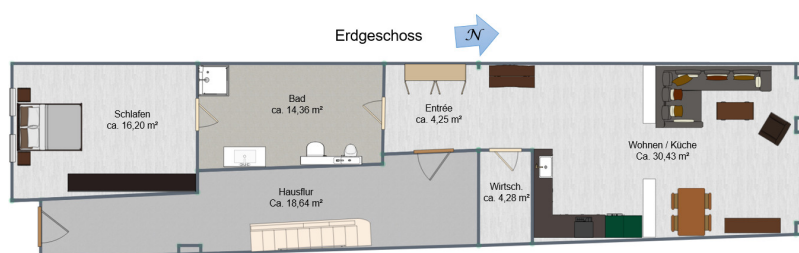
CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113012 - 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: 24113012 - 38364 Schöningen**

## Una prima impressione

DER EIGENTTÜMER UND WIR SIND AUCH JEDERZEIT OFFEN FÜR IHRE  
GESCHÄTZTEN, SERIÖSEN, PREISVORSCHLÄGE.  
BITTE SPRECHEN SIE UNS AN.

Das hier angebotene Objekt ist mit seinen drei vollmöblierten und -ausgestatteten Wohneinheiten direkt zum nahtlosen Weiterbetrieb in der Kurzzeitvermietung bestens geeignet.

Ursprünglich wurde dieses dreigeschossige Reihennittelhaus 1968 errichtet für eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung. 1987 erweitert und umgebaut, wurde dieses Haus in den Jahren 2020 bis 2022 für seine heutige Nutzung abermals umfassend umgeplant, saniert, modernisiert und renoviert und passt sich mit seiner Fachwerkverblendfassade, gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Schöningen, optisch hervorragend dem umliegenden historischen Bebaubestand der Schöninger Innenstadt an.

Die 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Fußbodenheizung, großem modernen Bad en Suite, offener Küche, Wintergarten und kleinem Patio wird aktuell von den Eigentümern selbst genutzt.

Die Wohnung im 1. OG wartet mit zwei großen Wohn- und Schlafräumen, einer offenen Küche und einem Tageslichtbad auf.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss bietet zusätzlich zu einem großzügigen Wohnzimmer und einer Küche ein modernes Tageslichtbad mit Funktionsdusche und einen kleinen Wintergarten mit Zugang zu der rund 40 qm großen Dachterrasse. Über eine massive Holzterrasse erreicht man das teilausgebaute Dachgeschoss mit weiteren rund 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Der in Teilen historische Gewölbekeller ist auf massivem Duckstein gegründet und wurde aus dem vorherigen Baubestand auf dem Grundstück erhalten. Hier finden sich auf rund 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche weitere Abstell- und Wirtschaftsräume, sowie die zentrale Gasheisanlage. Die Warmwasserversorgung erfolgt in den Etagen durch neue elektrische Durchlauferhitzer.

Ein Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt vor.



In den vergangenen Jahren wurden in der Kurzzeitvermietung im Schnitt pro Nacht und Wohneinheit rund 45 EUR reine Nettomiete erzielt, d.h. bei einer Auslastung von nur 70 % sind hier im Jahr rund 35.000 EUR erzielbar.

Natürlich eignet sich das Objekt auch zur dauerhaften Vermietung oder zur kompletten Selbstnutzung.

Das Objekt ist frei nach Absprache und wird frei übergeben.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihr Exposé und Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungstermine nur nach Vorlage eines qualifizierten Bonitätsnachweises (Bankbestätigung bei Selbstzahlern, Finanzierungszertifikat bei Finanzierung des Kaufpreises) vereinbaren können.

**CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen**

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung im EG
- Wintergarten im EG und 2. OG
- Dachterrasse im 2. OG
- Patio im EG
- komplette Innensanierung 2020
- EG neue Fenster 2020 (Dreifachverglasung)

**CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen**

## Tutto sulla posizione

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 in der Fußgängerzone, einer 1a Lage, 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.



**CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 131.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der Eigentümer und wir sind auch jederzeit offen für Ihre geschätzten, seriösen, Preisvorschläge.

Bitte sprechen Sie uns gerne an.

CODICE OGGETTO: 24113012 - 38364 Schöningen

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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