Schöningen / Hoiersdorf

Zwei Zweifamilienhäuser mit Ausbaureserve und vier Garagen im Doppelpack

Objektnummer: 22113007b

KAUFPREIS: 225.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 306 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 692 m²

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

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

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22113007b
Wohnfläche	ca. 306 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1994
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.04.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

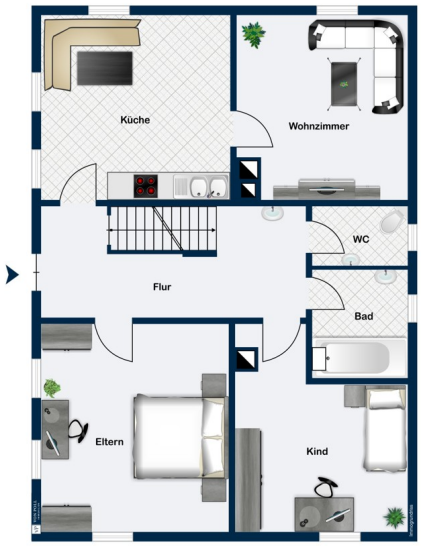
Die Immobilie

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Die Immobilie

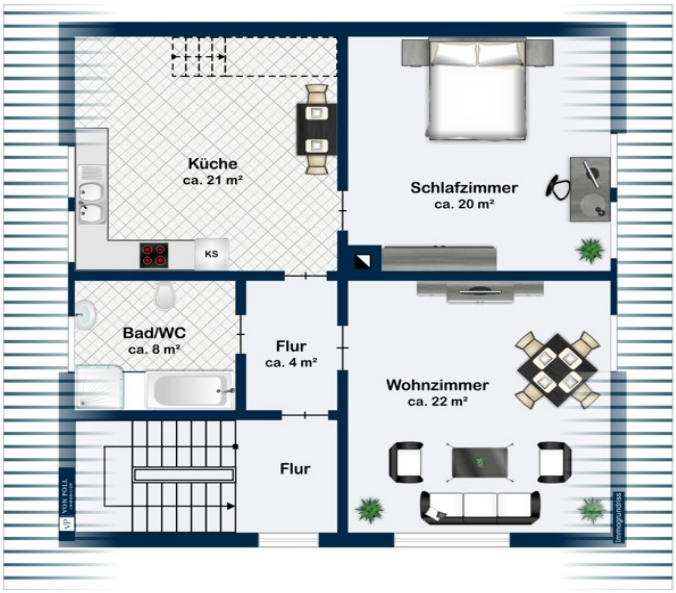
Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

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: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei Zweifamilienhäuser im Doppelpack. Das vordere Haus (Haus 1) wurde um 1900 erbaut.

Das hintere (Haus 2) wurde um 1994 erbaut und ist zur Zeit nicht vermietet. Es bietet sich zur Zeit somit eine optimale Möglichkeit, die Immobilien nach Wunsch zu gestalten.

Das um 1900 erbaute, teilunterkellerte Zweifamilienhaus, dass als Fachwerkhaus erbaut wurde, ist in den 70er Jahren saniert worden, indem die Fachwerkwände im Erdgeschoss ein massives Mauerwerk erhielten. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, Küche und Bad, die zur Zeit vermietet sind.

Die Wohnung im Obergeschoss ist für die Sanierung vorbereitet. Hier kann noch entschieden werden, ob die ursprünglichen Lehmwände erhalten bleiben sollen. Das Fachwerk und der Dielenboden sind erhalten. Im Dachgeschoss steht noch Ausbaureserve zur Verfügung.

Das Haus wird mit Nachtspeicheröfen beheizt. Der Energiebedarf dieses Hauses beträgt 374 kWh/(m².a), Energieklasse E.

Am hinteren Bereich des Hauses ist ein Abstellraum für Fahrräder und Mülltonnen angebaut.

Das 1994 erbaute Zweifamilienhaus mit gepflegtem Garten verfügt über eine Doppelgarage (zwei Fahrzeuge hintereinander) und drei Einzelgaragen.

Die Garage und die Kellerräume des Hauses haben Wohnraumhöhe und liegen ebenerdig. Hier befinden sich auch der Heizungsraum und weitere zwei Räume, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Ein direkter Zugang zum Treppenhaus ist möglich.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie zu den Wohneinheiten. Die große Terrasse auf dem Dach der Doppelgarage kann von beiden Wohneinheiten genutztwerden, wobei der Mieter der Dachgeschosswohnung einen Zugang über den Hausflur zur Terrasse hat.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss hat ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse,

ein Schlafzimmer, Küche, und getrenntes Bad/WC.

Die Dachgeschosswohnung hat ebenfalls ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC und Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden kann.

Dieses Haus ist sehr gepflegt, es besteht und es besteht kaum Sanierungs- oder Renovierungsbedarf.

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Ausstattung und Details

- vier Möglichkeiten zur Vermietung

Haus 1:

- vermietete Wohnung im Erdgeschoss
- eine Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Wohnung im Obergeschoss zur Sanierung vorbereitet
- teilunterkellert

Haus 2:

- Gaszentralheizung
- Dachterrasse/Balkon auf der angebauten Doppelgarage
- Garten
- eine vom Haus aus begehbare Doppelgarage (2 Fahrzeuge hintereinander)
- drei Einzelgaragen
- voll gepflasterte Hoffläche
- Mähroboter

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Alles zum Standort

Hoiersdorf ist ein Stadtteil Schöningens im Landkreis Helmstedt am Höhenzug Elm und liegt ca. 1 km südwestlich von Schöningen an der Bundesstraße 244. Der Ort ist ländlich strukturiert und hat gegenwärtig rund 850 Einwohner.
Schöningen liegt etwa elf Kilometer südwestlich der niedersächsischen Kreisstadt Helmstedt, etwa 55 km östlich von Braunschweig an der Grenze zu Sachsen-Anhalt.
Die Häuser liegen nahe der Ortsmitte Hoiersdorfs.
Supermarkt und Baumarkt liegen knappe 2 km entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich ebenfalls im nahen Schöningen, hier finden sich auch mehrere Restaurants und Imbisse, sowie Ämter. Das Zentrum Schöningens erreicht man in weniger als 10 min (3 km). Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in 35 Minuten (3 km).
Kindertagesstätten und eine Grundschule finden sich in Schöningen (ca. 2,5 km). Weiterführende Schulen (Gesamtschule, Realschule, Gymnasium) liegen ebenfalls maximal 3 km entfernt.
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 an´s Herz gelegt.
Die Stadt befindet sich jeweils etwa 45 Autominuten von Braunschweig, Wolfsburg und Halberstadt entfernt, Helmstedt erreicht man in 20 min.

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 127.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 22113007b - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

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