

Schöningen / Hoiersdorf

# Gepflegtes 2-Familienhaus mit 4 Garagen

Objektnummer: 22113007a



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22113007a - 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: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 22113007a  |
| Wohnfläche   | ca. 146 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1994       |
| Stellplatz   | 4 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 199.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 70 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 127.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.04.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



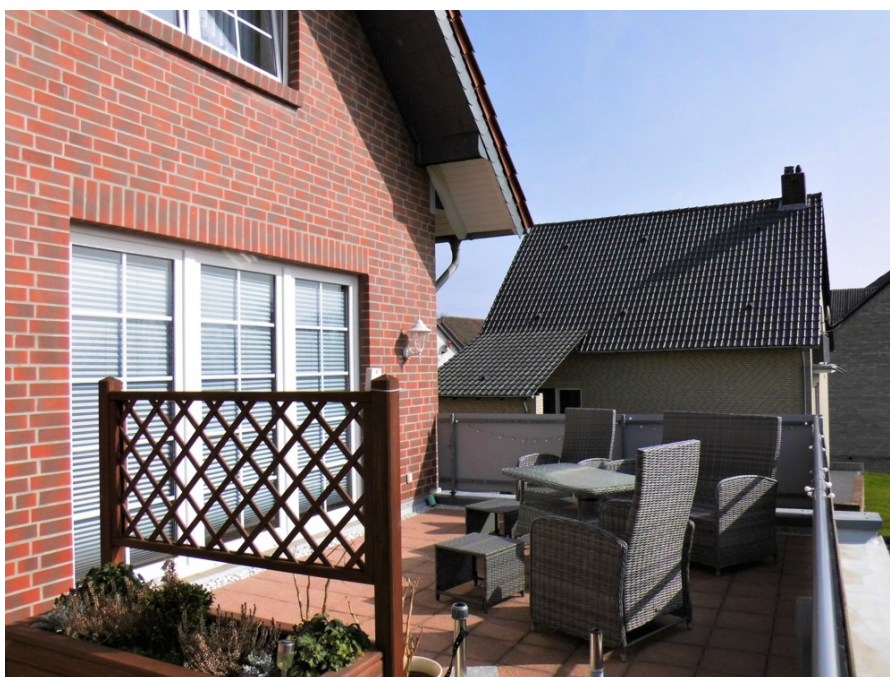
Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22113007a - 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: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Ein erster Eindruck

Das 1994 erbaute 2-Familienhaus mit gepflegtem Garten einer angebauten Doppelgarage (zwei Fahrzeuge hintereinander) und 3 Garagen ist vollvermietet. 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 wird von beiden Wohneinheiten genutzt, 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 wird. Diese kleine Wohnanlage ist sehr gepflegt, es besteht und es besteht kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf.

Objektnummer: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Ausstattung und Details

- Eine vermietete Wohneinheiten
- eine zur Zeit freie Wohneinheit
- Gaszentralheizung
- Dachterrasse/Balkon auf der angebauten Doppelgarage
- Garten
- eine vom Haus aus begehbare Doppelgarage (2 Fahrzeuge hintereinander)
- drei Garagen
- voll gepflasterte Hoffläche

Objektnummer: 22113007a - 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. Das Haus liegt 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: 22113007a - 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: 22113007a - 38364 Schöningen / Hoiersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)