Schöppenstedt

VOLLVERMIETETES INNERSTÄDTISCHES WOHNQUARTIER - MIT EIGENER ENERGIE-INFRASTRUKTUR

Objektnummer: 26123051



KAUFPREIS: 4.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 2326 m² • GRUNDSTÜCK: 11441 m²

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

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

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26123051
Wohnfläche	ca. 2326 m²
Baujahr	2013
Stellplatz	45 x Freiplatz

Kaufpreis	4.900.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohnanlage
Provision	Käuferprovision 3,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 131 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2457 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	01.02.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	68.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

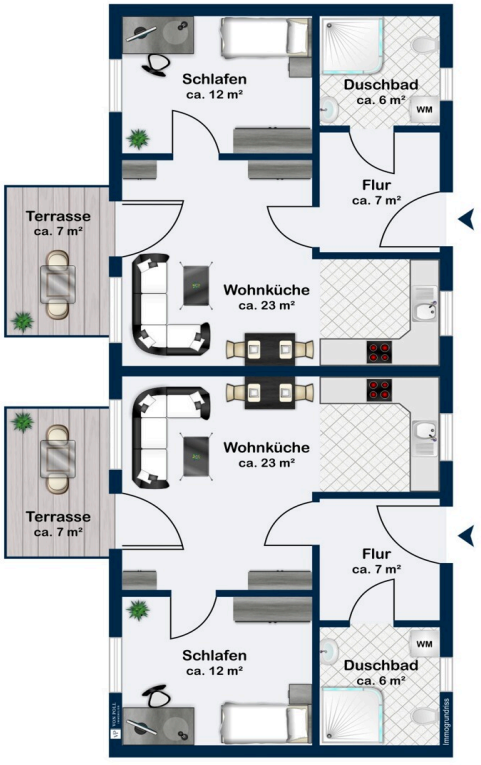
Die Immobilie

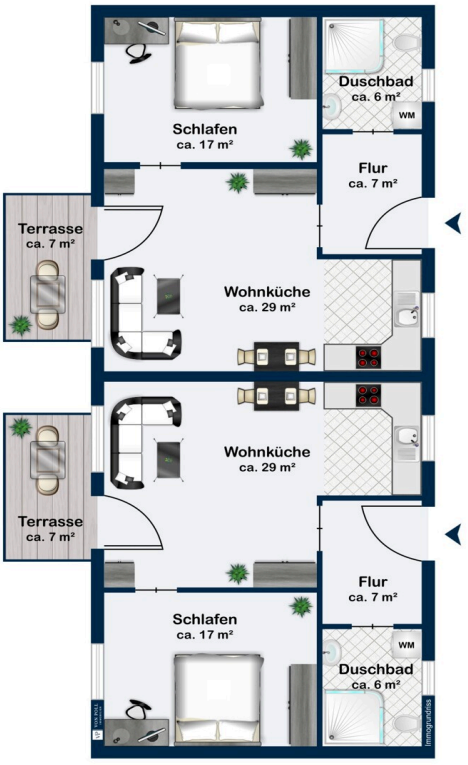


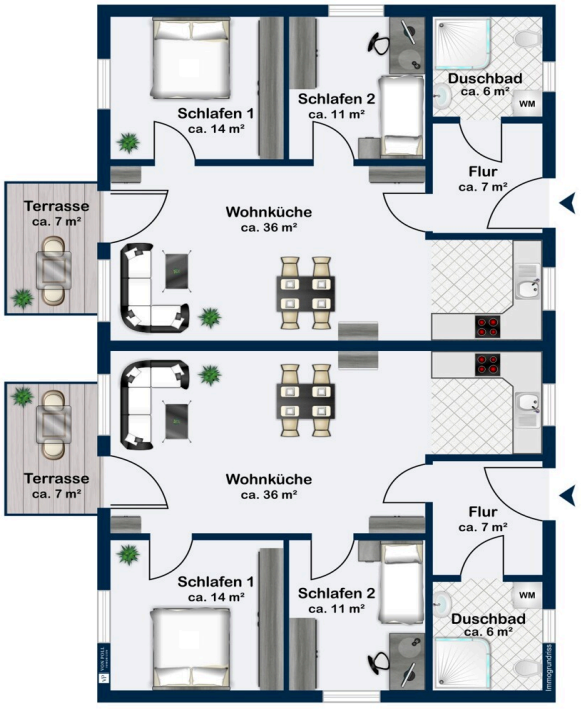


Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Grundrisse




Schlafen
ca. 17 m²
Duschbad
ca. 6 m²
WM
Flur
ca. 7 m²
Terrasse
ca. 7 m²
Wohnküche
ca. 29 m²
Wohnküche
ca. 29 m²
Terrasse
ca. 7 m²
Flur
ca. 7 m²
Schlafen
ca. 17 m²
WM
Duschbad
ca. 6 m²



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: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Ein erster Eindruck

Der Wohnpark „Stufenlos“ in Schöppenstedt stellt eine einmalige, substanzstarke und zukunftsorientierte Kapitalanlage dar.
Die vollständig vermietete Wohnanlage, die ab dem Jahr 2013 in mehreren Abschnitten errichtet wurde, ist gezielt für altersgerechtes Wohnen sowie für Menschen mit Behinderung konzipiert und bedient damit ein dauerhaft nachgefragtes und stetig wachsendes Wohnsegment mit hoher sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Der Wohnpark umfasst insgesamt 32 Doppelhaushälften, ein Einfamilienhaus, eine Gewerbeeinheit sowie ein MFH mit drei Einheiten. Die Einheiten sind vollvermietet, wodurch eine sofortige, stabile und planbare Ertragslage ohne strukturelles Leerstandsrisiko gegeben ist.

Ein weiteres herausstechendes Merkmal der Wohnanlage ist das ganzheitliche Energie- und Versorgungskonzept. Der Wohnpark verfügt über eine eigene Infrastruktur zur Wärmeversorgung mittels dreier Erdwärmepumpen, sowie über Photovoltaikanlagen und einer Infrastruktur zur Eigenstromerzeugung und -Nutzung. Diese nachhaltige und zukunftssichere technische Ausstattung führt zu reduzierten Betriebskosten, hoher Versorgungssicherheit und wirkt sich positiv auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und den Werterhalt der Immobilien aus.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Investment mit gesicherten Einnahmen und einer klaren Nutzungsstruktur, die sich hervorragend für eine langfristige Finanzierung und Bestandshaltung eignet.

Bis zum Jahr 2027 gilt noch eine Mietpreisbindung, danach ist die Miete frei verhandelbar.
Das Gesamtkonzept verspricht Ihnen langfristig eine sichere und gute Rendite.

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Ausstattung und Details

Beschreibung:
+ Komplette Wohnanlage inkl. Energie-Infrastruktur
+ Barrierefreies Wohnkonzept, nachhaltig und zukunftsicher
+ 32 Doppelhaushälften in drei Größen (50, 60 und 75m²)
+ Alle DHH mit Fußbodenheizung, Parkplatz und Terrasse
+ 1 Einfamilienhaus (90m²)
+ 1 Mehrfamilienhaus (436m²)
+ 1 Gewerbefläche, vermietet an Arztpraxis (131m²)
+ Geothermieanlage/Blockheizkraftwerk mit 3 Wärmepumpen und Gasheizung
+ Photovoltaikanlage, eigene Strom-Infrastruktur
+ 1.882m² Bauland für Erweiterungsbau, optionaler Kauf möglich

Miet- und Ertragssituation:
+ 32 DHH (vollvermietet)
+ Einfamilienhaus (vermietet)
+ MFH (teilvermietet)
+ Gewerbefläche (vermietet)
+ Ist-Gesamtertrag/Umsatz p.a. (Vermietung und Energie) : 280.000€
+ Value Add Potenziale: nach Mietpreisbindung ab 2027 möglich
+ Potentieller Jahresumsatz (Vermietung und Energie): 310.000€
+ Keine Mietpreisbremse im Landkreis Wolfenbüttel

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Alles zum Standort

Makrolage:
Schöppenstedt ist eine Stadt in der Samtgemeinde Elm-Asse im Landkreis Wolfenbüttel mit ca. 5.500 Einwohnern. Zu Schöppenstedt gehören die Ortsteile Sambleben, Eitzum und Schliestedt.
Schöppenstedt liegt südlich des Elms zwischen Elm und Asse an der B82.
Der Bahnhof Schöppenstedt bietet eine stündliche Verbindung nach Braunschweig und Wolfenbüttel. Mit dem Auto sind es 25 Kilometer nach Braunschweig und 15 Kilometer nach Wolfenbüttel.

Mikrolage:
In Schöppenstedt gibt es alle Schulformen. Diverse Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Geschäfte sind vorhanden.

Objektnummer: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

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: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com