

Schöppenstedt

# INNERSTÄDTISCHES WOHNQUARTIER SAMT ENERGIE-INFRASTRUKTUR - VOLL VERMIETET

Property ID: 26123003



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

**PURCHASE PRICE: 5.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 2.326 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 11.441 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## At a glance

Property ID	26123003	Purchase Price	5.290.000 EUR
Living Space	ca. 2.326 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Residential home
Year of construction	2013	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	45 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 131 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 2457 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## Energy Data

Energy Source	<b>Geothermal energy</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>01.02.2036</b>	Final energy consumption	<b>68.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Geo Thermal</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2013</b>

Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## The property



Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## The property



Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## The property



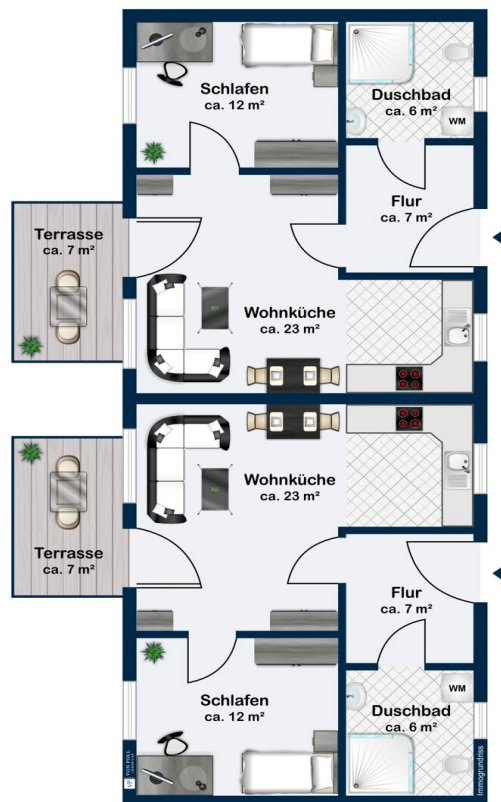
Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

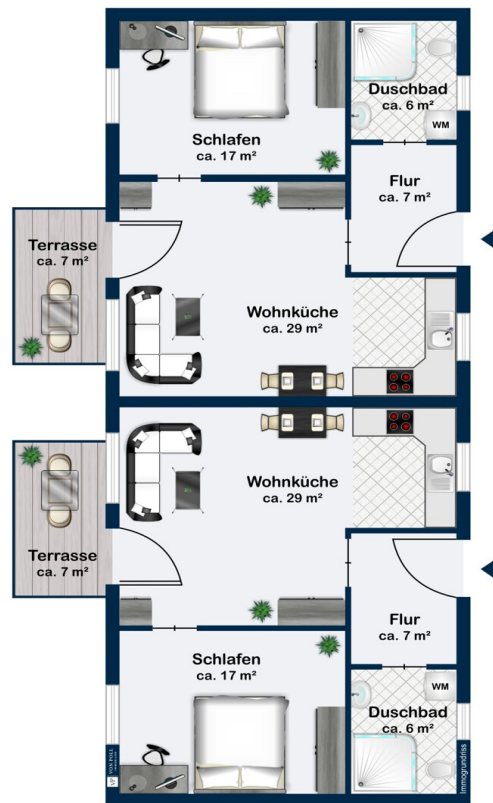
## The property

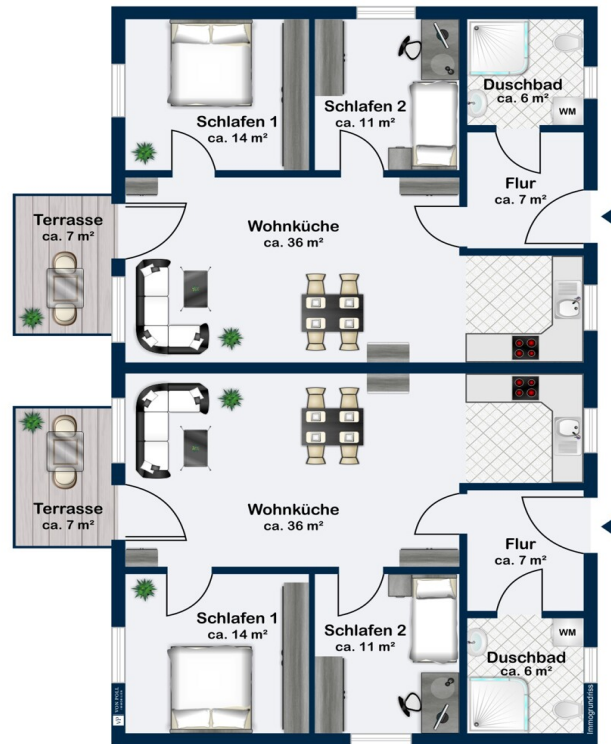


Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## **Details of amenities**

### **Beschreibung:**

- + **Komplette Wohnanlage inkl. Energie-Infrastruktur**
- + **Barrierefreies Wohnkonzept, nachhaltig und zukunftsicher**
- + **32 Doppelhaushälften in drei Größen (50, 60 und 75m<sup>2</sup>)**
- + **Alle DHH mit Fußbodenheizung, Parkplatz und Terrasse**
- + **1 Einfamilienhaus (90m<sup>2</sup>)**
- + **1 Mehrfamilienhaus (436m<sup>2</sup>)**
- + **1 Gewerbefläche (131m<sup>2</sup>)**
- + **Geothermieanlage/Blockheizkraftwerk mit 3 Wärmepumpen und Gasheizung**
- + **Photovoltaikanlage, eigene Strom-Infrastruktur**
- + **1.882m<sup>2</sup> Bauland für Erweiterungsbau optional**

### **Miet- und Ertragssituation:**

- + **32 DHH (vollvermietet)**
- + **Einfamilienhaus (vermietet)**
- + **MFH (teilvermietet)**
- + **Gewerbefläche (vollvermietet)**
- + **Ist-Gesamtertrag/Jahr (Vermietung und Energieertrag) : 250.000€**
- + **Value Add Potenziale: nach Mietpreisbindung ab 2027 möglich**
- + **Soll-Ertrag: Potentieller Jahresertrag (Vermietung und Energieertrag): 280.000€**
- + **Keine Mietpreisbremse im Landkreis Wolfenbüttel**

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## **All about the location**

**Makrolage:**

Schöppenstedt ist eine Stadt in der Samtgemeinde Elm-Asse im Landkreis Wolfenbüttel mit ca. 5.500 Einwohnern. Zu Schöppenstedt gehören die Ortsteile Samleben, 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.

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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