

Schöppenstedt

# INNERSTÄDTISCHES WOHNQUARTIER SAMT ENERGIE-INFRASTRUKTUR - VOLL VERMIETET

CODE DU BIEN: 26123003



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

PRIX D'ACHAT: 5.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.326 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11.441 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26123003	Prix d'achat	5.290.000 EUR
Surface habitable	ca. 2.326 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble d'habitation
Année de construction	2013	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	45 x surface libre	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 131 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 2457 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Géothermie	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2036	Consommation finale d'énergie	68.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## La propriété



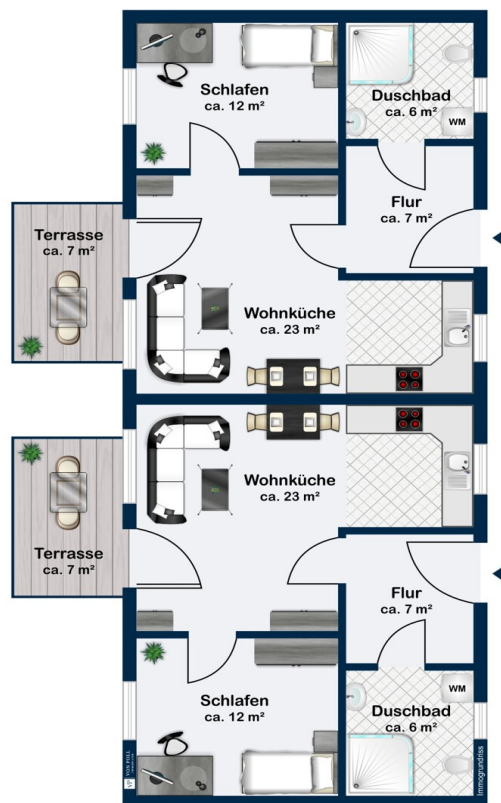
CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

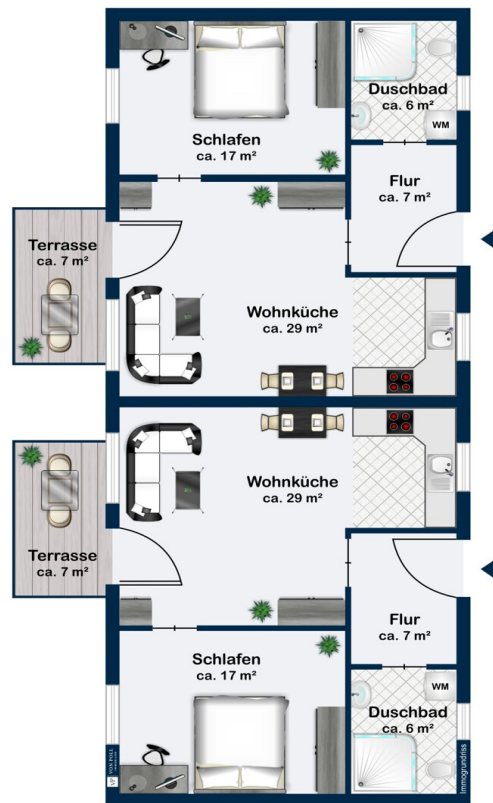
## La propriété

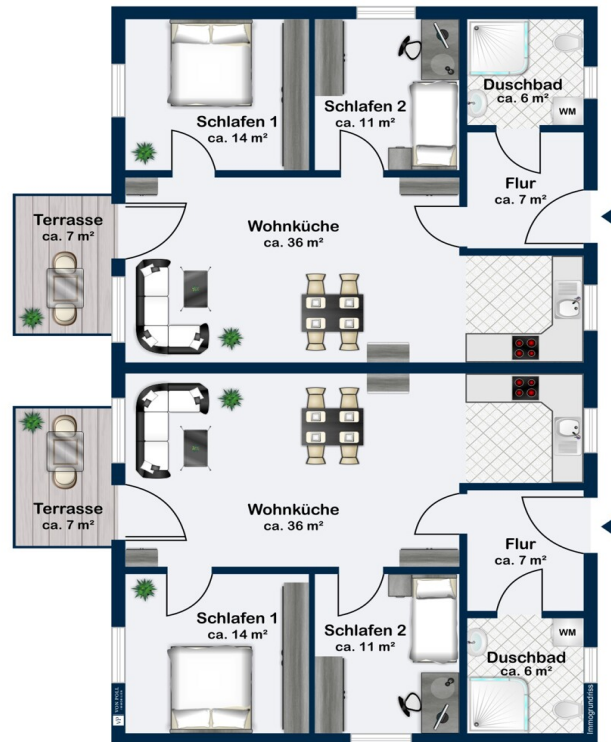


CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26123003 - 38170 Schöppenstedt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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