

Schöppenstedt

INNERSTÄDTISCHES WOHNQUARTIER SAMT ENERGIE-INFRASTRUKTUR - VOLL VERMIETET

Codice oggetto: 26123003



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 5.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.326 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO:
11.441 m²**

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123003
Superficie netta	ca. 2.326 m²
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	45 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	5.290.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 131 m²
Superficie affittabile	ca. 2457 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Dati energetici

Riscaldamento	Geotermia	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Consumo finale di energia	68.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

La proprietà



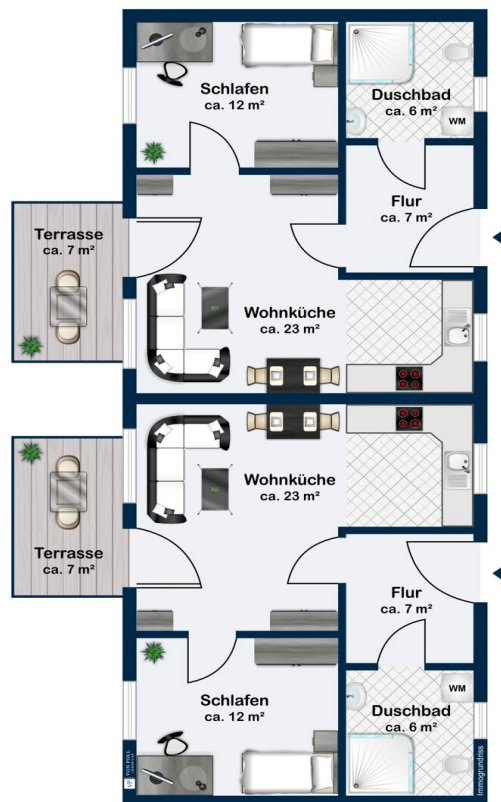
Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

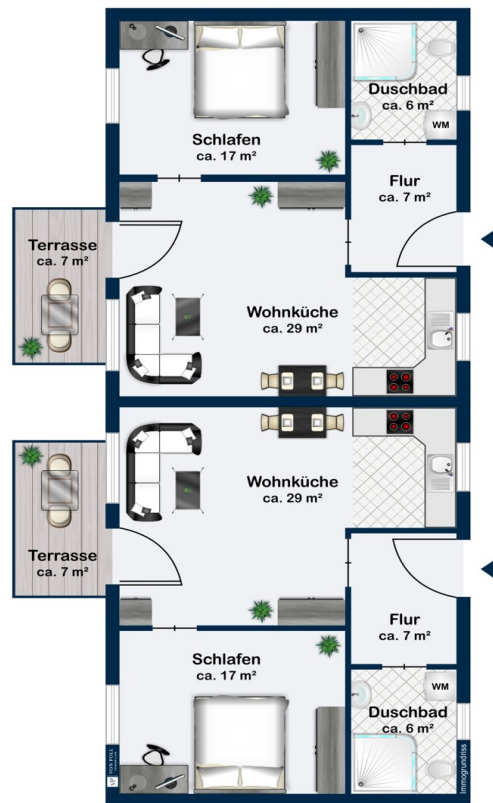
La proprietà

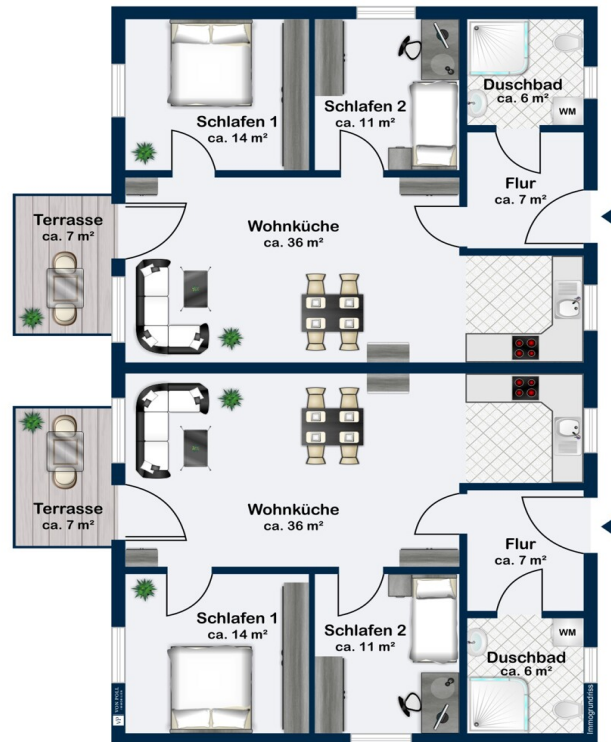


Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Dettagli dei servizi

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 (131m²)**
- + **Geothermieanlage/Blockheizkraftwerk mit 3 Wärmepumpen und Gasheizung**
- + **Photovoltaikanlage, eigene Strom-Infrastruktur**
- + **1.882m² 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**

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26123003 - 38170 Schöppenstedt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com