

Schöppenstedt

VOLLVERMIETETES INNERSTÄDTISCHES WOHNQUARTIER - MIT EIGENER ENERGIE- INFRASTRUKTUR

Número da propriedade: 26123051



PREÇO DE COMPRA: 4.900.000 EUR • ÁREA: ca. 2.326 m² • ÁREA DO TERRENO: 11.441 m²

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	26123051
Área	ca. 2.326 m ²
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	45 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	4.900.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área comercial	ca. 131 m ²
Área arrendáve	ca. 2457 m ²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Dados energéticos

Fonte de Energia	Energia geotérmica
Certificado Energético válido até	01.02.2036
Aquecimento	Geotérmico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	68.90 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

O imóvel



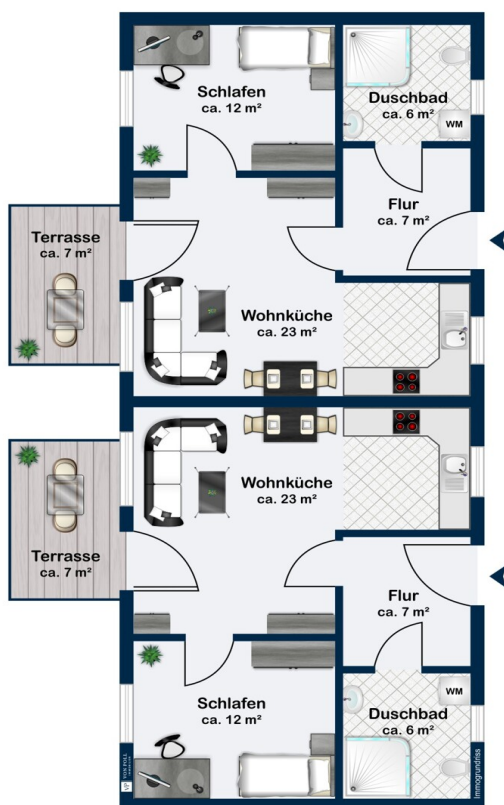
Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

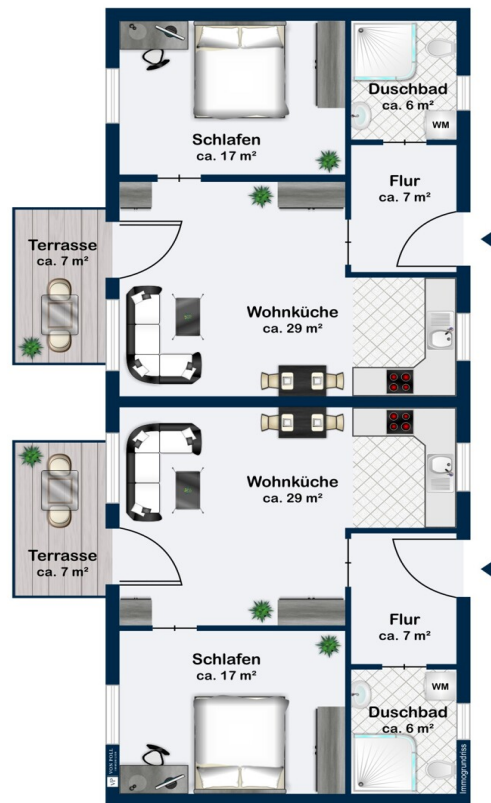
O imóvel

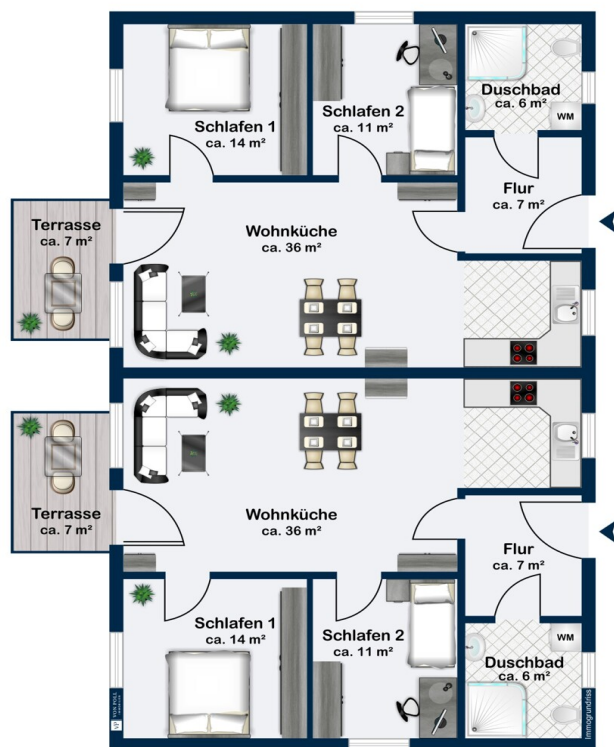


Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Detalhes do equipamento

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**

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26123051 - 38170 Schöppenstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com