

KOMPLETTSANIERUNG VON 55 WOHNUNGEN IM ZENTRUM VON SCHÖPPENSTEDT

Braunschweiger Straße 37-41, 38170 Schöppenstedt (LK Wolfenbüttel)



Daten im Überblick

Objektart	Wohnanlage
Baujahr / Sanierungsjahr	1994/1995 – Massivbauweise – Komplettsanierung 2021/2022
Lage	Zentral auf ebenen Grundstück
Grundstücksfläche	ca. 3080 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 3.500 m ²
Anzahl der Wohnungen	55 Einheiten (25 m ² - 127 m ²)
Terrasse/Balkone	26
Parkplatz	30 Stellplätzen auf Großparkplatz / 10 Stellplätze hofseitig
Versorgung	Gas Zentral-Heizung
Energieausweis	Bedarfsausweis 125,60 kWh/(m ² a)
Jahresnettokaltmieten	nach Modernisierung 6,25 bis 8,00 €/m ²
Kaufpreis	siehe Wohnungsliste

Inhaltsverzeichnis

1. Infrastruktur	Seite 3
2. Entfernung / Lage	Seite 4
3. Objektbeschreibung mit Lageplan	Seite 5
4. Sanierungsbeschreibung	
4.1 Sanierungsbeschreibung Gebäude allgemein	Seite 6
4.2 Sanierungsbeschreibung Wohnungen	Seite 7
5. Wohnungsliste	
6. Ihre Eigentumswohnung	Seite 9
7. Grundrisse Erdgeschoss	
7.1 Grundriss EG Hausnr. 37A	Seite 10
7.2 Grundriss EG Hausnr. 37B	Seite 11
7.3 Grundriss EG Hausnr. 38	Seite 12
7.4 Grundriss EG Hausnr. 39/40	Seite 13
7.5 Grundriss EG Hausnr. 41	Seite 14
8. Grundriss 1. Obergeschoss	
8.1 Grundriss 1. OG Hausnummer 37A	Seite 15
8.2 Grundriss 1. OG Hausnummer 37B	Seite 16
8.3 Grundriss 1. OG Hausnummer 38	Seite 17
8.4 Grundriss 1. OG Hausnummer 39/40	Seite 18
8.5 Grundriss 1. OG Hausnummer 41	Seite 19
8. Grundriss Dachgeschoss	
9.1 Grundriss DG Hausnummer 37 A	Seite 20
9.2 Grundriss DG Hausnummer 37 B	Seite 21
9.3 Grundriss DG Hausnummer 38	Seite 22
9.4 Grundriss DG Hausnummer 39/40	Seite 23
9.5 Grundriss DG Hausnummer 41	Seite 24
10. Grundriss Kellergeschoss	
10.1 Grundriss Keller Hausnummer 37A	Seite 25
10.2 Grundriss DG Hausnummer 37B	Seite 26
10.3 Grundriss Keller Hausnummer 38	Seite 27
10.4 Grundriss Hausnummer 39-41	Seite 28
11. Ansichten - Zeichnungen	Seite 29
12. Außenansichten vor Sanierung	
12.1 Außenansichten vor Sanierung Hausnummer 37A	Seite 30
12.2 Außenansichten vor Sanierung Hausnummer 37B	Seite 31
12.3 Außenansichten vor Sanierung Hausnummer 38	Seite 32
12.4 Außenansichten vor Sanierung Hausnummer 39/40	Seite 33
12.5 Außenansichten vor Sanierung Hausnummer 39/40	Seite 34
13. Wohnungsbilder	
13.1 Wohnungsbilder vor der Sanierung	Seite 35
13.2 Wohnungsbilder nach der Sanierung	Seite 36/37
14. Mietpool	
14.1 Finanzierungsbeispiel Mietpool	Seite 38
14.2 System Mietpool	Seite 39
15. Baubeschreibung	Seite 40
16. Impressum	Seite 41

1. Infrastruktur

EWZ / Fläche	5477 / 39,65 km ²
Samtgemeinde/Landkreis	Elm-Asse / Landkreis Wolfenbüttel
Nächsten Großstädte	Braunschweig 25 km - Wolfsburg 40 km – Magdeburg 75 km
Geographie	Übergang Norddeutsche Tiefebene ins mitteldeutsche Bergland Zwischen den Höhenzügen Elm und Asse
Sehenswürdigkeiten	Eulenspiegelmuseum – Asse (wandern) – Kaiserpfalz - Schlangenfarm
Große Arbeitgeber	Jägermeister – Schirm GmbH (Chemie)– FR. Welger (Landmaschinen)



Kaiserpfalz Werla



Eulenspiegelmuseum Schöppenstedt



Herzog-August Bibliothek Wolfenbüttel



Jägermeister

2. Entfernungen/Lage

Lebensmittel	12 m
Banken	250 m
Restaurants/Cafés	Café 160 m – Restaurants 220 m
Apotheken	290 m
Medizinische Versorgung	Allgemeinarzt 220 m – Krankenhaus 20 km (Wolfenbüttel)
Innenstadt	150 m
Freizeit	Museum 140 m – Kino/Theater/Schwimmbad usw. ca. 20 km (Wolfenbüttel)
Bildung/Betreuung	Kita 500 m - Grundschule 250 m – IGS 250 m – Universität 17 km (Wolfenbüttel)
Autobahn - Bundesstraße	B 82 – B 79 – A36 – A1
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus 260 m – Bahnhof 750 m



3. Objektbeschreibung mit Lageplan

Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen befinden sich in einer Wohnanlage im Zentrum von Schöppenstedt (LK Wolfenbüttel), auf einem über 3.000m² großem Grundstück, in der Braunschweiger Straße. Die Immobilien und die Außenanlagen wurden 1995 erbaut und werden seit 06/21 komplett saniert (siehe Sanierungsbeschreibung).

Die 55 Einheiten erstrecken sich über die Wohnkomplexe WK 37 A, 37 B1, 37 B2, 38, 39/40 und 41, über drei Etagen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3500 m².

Alle Einheiten verfügen über einen zugeordneten Keller, ein zugehöriger Abstellraum gehört in den meisten Wohnungen ebenfalls zum Standard. Die Appartements mit 1 bis 2 Zimmer sind mit einer Duschwanne, die übrigen Einheiten, mit einer Badewanne ausgestattet.

In 26 Wohnungen befindet sich ein Balkon oder eine Terrasse, zusätzlich befindet sich in 2 Einheiten ein schöner Wintergarten.

Zu dem gemeinschaftlichen Eigentum zählt in den jeweiligen Komplexen im Untergeschoss ein Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen und ein Wäscheraum.

Die begrünten Innenhöfe zwischen den Komplexen bieten einen angenehmes Wohnambiente.

Aufgrund der guten Zentrumslage, der Nähe zu wichtigen Großstädten, der steigenden Wohnungsnachfrage sowie der gesamten Beschaffenheit des Objekts, ist eine gleichmäßig steigende Wertentwicklung gewährleistet.



4.1 Sanierungsbeschreibung Gebäude allgemein

➤ Dach /Dachrinnen

Überprüfung der Dacheindeckung und Instandsetzung der Dachrinnen. Die Dacheindeckung wurde mit hochwertigen Tonziegeln ausgeführt.

➤ Fassade

Die Fassaden der Gebäude werden komplett neu geputzt und weiß gestrichen. In den Fenstersimsen werden zu den Fenstern Wärmebrücken erstellt.

➤ Treppenhäuser

Instandsetzung aller Treppenhäuser, Wände und Decken, inklusive farblicher Gestaltung. Installation neuer Klingel- und Lichttaster sowie neuer Beleuchtungen in LED-Technik. Die Handläufe werden ersetzt oder neu gestrichen. Die Treppenhäuser werden komplett mit neuen keramischen Fliesen (Treppenstufen und Podeste) versehen.

➤ Eingangstüren

Jeder Hauseingang (5 Hauseingänge) erhält eine neue Eingangstür in Ausführung Alu-weiß und Sicherheitsglas. Klingelfelder- und Briefkastenanlagen werden in diesem Zuge mit ersetzt. Zusätzlich erhalten die Appartements im Innenhof neue weiße Eingangstüren (17 Stück) in Kunststoff mit Lichteinlass und verstärkten Beschlägen in Aluminium

➤ Außenanlagen

Nach Fertigstellung der Gebäude werden auch die Außenanlagen, inklusive Innenhof von einer Fachfirma neu gestaltet.

➤ Keller

Installation von Kellerraum und Kellerbeleuchtung. Erneuerung aller Kellertüren, innen.

➤ Fenster / Balkon- und Terrassentüren

Sämtliche Gebäude/Wohnungen erhalten neue Kunststofffenster mit einem Drehkipplügel (6-Kammersystem, Wärmeschutzverglasung), hochwertige Beschläge und neue Außenfensterbänke in Aluminium. Balkon- und Terrassentüren werden ebenfalls ersetzt.

➤ Heizung

Neue Niedrigtemperatur-Gasheizungen werden installiert. Diese garantieren durch den Hersteller eine Energieeinsparung bis zu 35%. Zur optimalen Wärmeregulierung in den Wohnungen bekommen die Heizkörper moderne voreingestellte Thermostatventile.

4.2 Sanierungsbeschreibung Wohnungen

Die Wohnungen wurden komplett entkernt (Wandbeläge, Fußbodenbeläge, Fliesen, Sanitär sowie Innentüren und Wohnungseingangstüren).

➤ Wände

Die Wände werden nach Bedarf gespachtelt. Anschließend werden alle Wände mit Raufaser tapeziert und geweißt. Im Badezimmer wird Fließtapete angebracht.

➤ Fußböden

Alle Fußböden in den Wohnungen werden mit neuem Fließestrich beschichtet und anschließend mit hochwertigem Vinylfußboden belegt (fest verklebt) und im Anschluss werden weiße Fußrandleisten aus Kunststoff montiert.

➤ Wohnungstüren

Einbau neuer Wohnungstüren inklusive Zarge in allen Einheiten. Diese sind hochwertig CPL-weiß beschichtet, Ausführung in Röhrenspan. Türbeschläge in Ausführung poliertes Aluminium.

➤ Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Schallschutzverordnung 37 dB und besitzen eine Türfalzdichtung sowie eine Einbruchsicherung. Sie sind CPL beschichtet in der Farbe Weiß.

➤ Badezimmer/Sanitäreanlagen

In den Bädern werden neue weiße wandhängende WC`s (Standartausführung Eurovit) mit verdecktem Spülkasten, neue Waschtische (Duravit, 60 cm) eingebaut. Die Duschwannen inklusive Duschtrennung werden durch neue ersetzt. Neue Badarmaturen, Absperrhähne und Abwasserrohre werden im Zuge der Sanierung erneuert. Die Wände werden mit weißen Keramikfliesen (60 x 30 cm) 1,20 m hoch gefliest und im Wannen- bzw. Duschbereich 1,80 hoch. Die Abschlusskanten sind mit Edelstahlchienen belegt. Die Fußböden bestehen aus hochwertigem Vinyl in Fliesenoptik.

➤ Küche

Die Küche erhält einen weißen Fliesenspiegel (60 x 30 cm), mindestens 60 cm hoch und einen hochwertigen Vinylfußboden.

➤ Elektrik

In jeder Wohnung wird ein Elektrocheck durchgeführt und sämtliche Steckdosen und Schalter werden durch neue ersetzt (Marke Gira, weiß eckig).

➤ Balkone

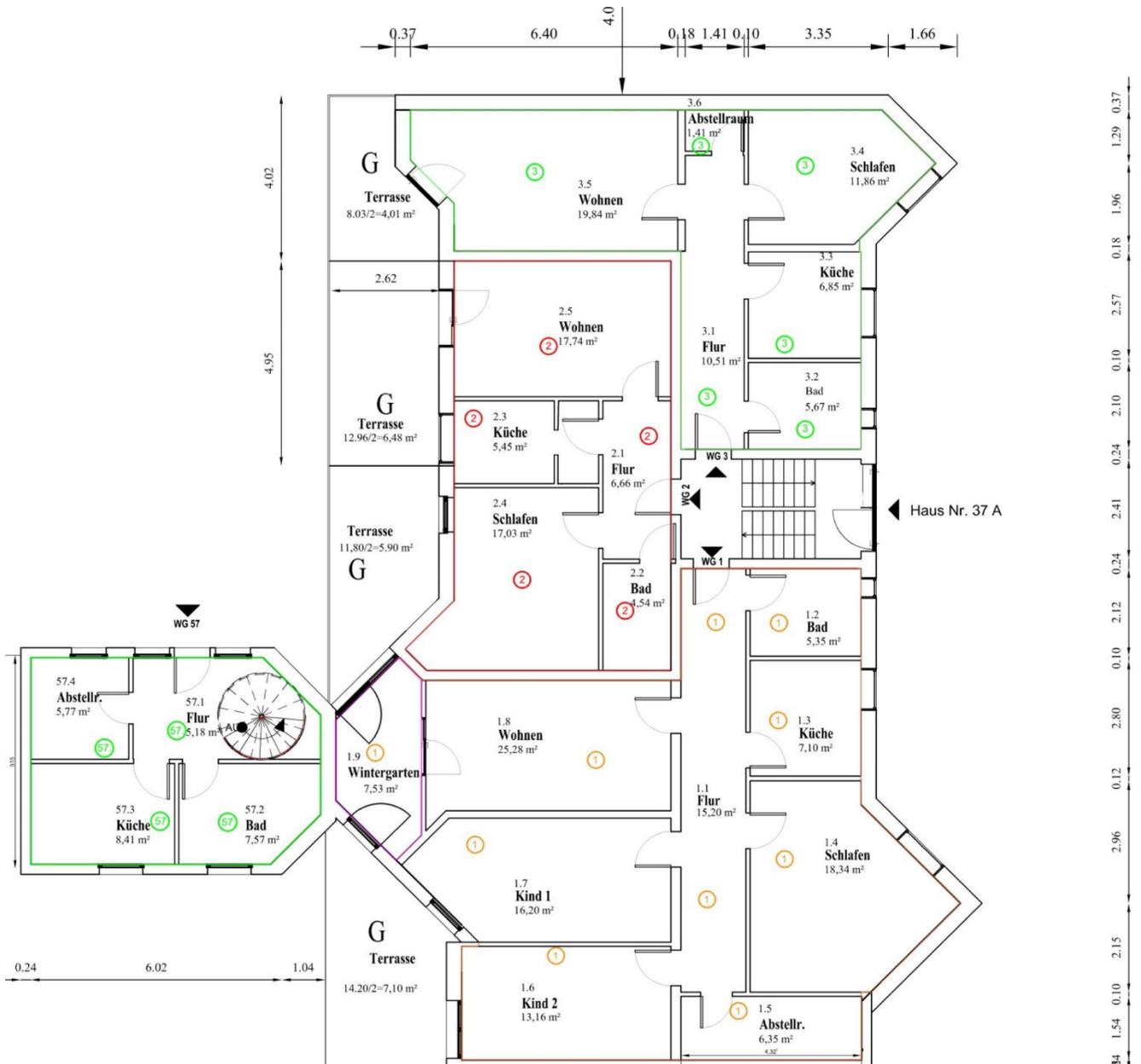
Die Balkone werden mit einem speziellen wasserdichten Estrich vergossen und im Anschluss mit frost- und wetterfester Farbe beschichtet.

5. Wohnungsliste

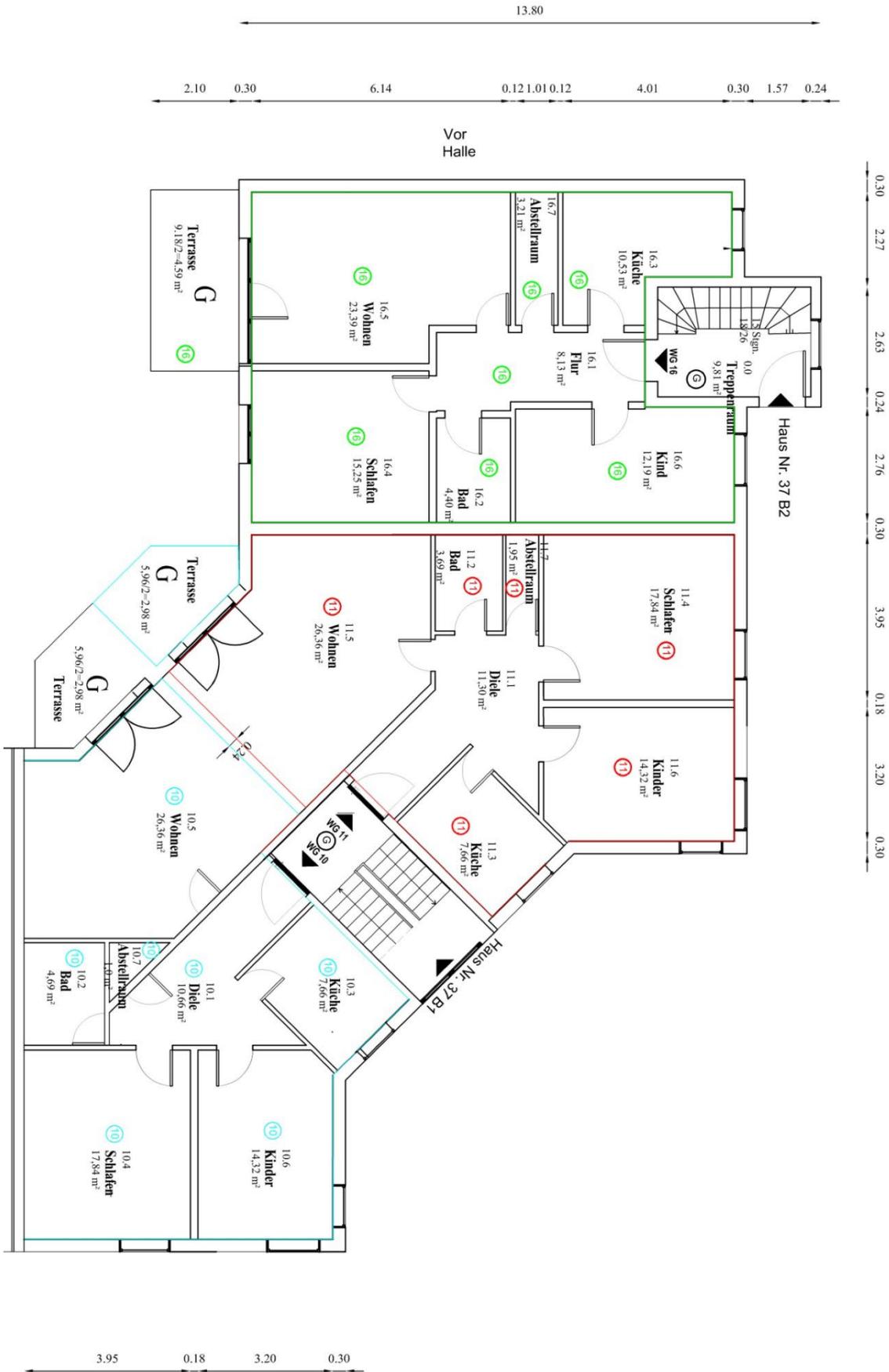
WE	WFL in m ²	HAUSNR.	ETAGE	LAGE	ZR	Balkon/ Terrasse	KAUFPREIS EUR	Mietgarantie 12 Monate in EUR	Mietgarantie je m ²	Mietrendite brutto garantiert	STATUS
001	127,33	37A	EG	links	4	Terrasse (2)		795,81	6,25		Verkauft
002	57,90	37A	EG	mitte	2	Terrasse		376,35	6,50		verkauft
003	60,15	37A	EG	rechts	2	Terrasse		390,98	6,50		Verkauft
004	115,98	37A	1. OG	links	4	Balkon		724,88	6,25		verkauft
005	56,31	37A	1. OG	mitte	2	Balkon		366,02	6,50		Verkauft
006	106,01	37A	1. OG	rechts	4	Balkon		662,56	6,25		verkauft
007	96,44	37A	DG	links	3	Dachterrasse		602,75	6,25		Verkauft
008	37,39	37A	DG	mitte	1	Balkon		252,38	6,75		verkauft
009	103,79	37A	DG	rechts	4	Balkon		648,69	6,25		Verkauft
010	85,51	37B1	EG	links	3	Terrasse		534,44	6,25		verkauft
011	86,10	37B1	EG	rechts	3	Terrasse		538,13	6,25		Verkauft
012	85,51	37B1	1. OG	links	3	Balkon		534,44	6,25		verkauft
013	86,10	37B1	1. OG	rechts	3	Balkon		538,13	6,25		Verkauft
014	85,51	37B1	DG	links	3	Balkon		534,44	6,25		verkauft
015	86,10	37B1	DG	rechts	3	Balkon		538,13	6,25		Verkauft
016	81,69	37B2	EG		3	Terrasse		510,56	6,25		verkauft
017	81,69	37B2	1. OG		3	Balkon		510,56	6,25		Verkauft
018	81,69	37B2	DG		3	Balkon		510,56	6,25		verkauft
019	28,24	38	EG	links mitte	1			197,68	7,00		Verkauft
020	81,42	38	EG	links hinten	3	Terrasse		508,88	6,25		verkauft
021	87,94	38	EG	rechts	3	Terrasse		549,63	6,25		Verkauft
022	78,18	38	EG	rechts	4			488,63	6,25		verkauft
023	34,08	38	1. OG	links mitte	1			230,04	6,75		Verkauft
024	82,85	38	1. OG	links hinten	3			517,81	6,25		verkauft
025	84,93	38	1. OG	rechts	3	Balkon		530,81	6,25		Verkauft
026	81,17	38	1. OG	rechts vorne	4			507,31	6,25		verkauft
027	35,32	38	DG	links mitte	1			238,41	6,75		Verkauft
028	67,21	38	DG	links hinten	3			436,87	6,50		verkauft
029	66,50	38	DG	rechts	3	Balkon		432,25	6,50		Verkauft
030	76,80	38	DG	links vorne	4			480,00	6,25		verkauft
031	55,92	39/40	EG	links vorne	2			363,48	6,50		Verkauft
032	70,47	39/40	EG	links hinten	3			458,06	6,50		verkauft
033	25,34	39/40	EG	mitte links	1			177,38	7,00		Verkauft
034	24,45	39/40	EG	mitte rechts	1			171,15	7,00		verkauft
035/036	52,91	39/40	EG	rechts hinten	2			343,92	6,50		Verkauft
037	37,91	39/40	1. OG	links vorne	1			255,89	6,75		verkauft
038	55,88	39/40	1. OG	links mitte	2			363,22	6,50		Verkauft
039	70,21	39/40	1. OG	links hinten	3			456,37	6,50		verkauft
040	25,34	39/40	1. OG	mitte links	1			177,38	7,00		Verkauft
041	24,45	39/40	1. OG	mitte rechts	1			171,15	7,00		verkauft
042/043	52,91	39/40	1. OG	rechts hinten	2			343,92	6,50		Verkauft
044	37,48	39/40	DG	links vorne	2			252,99	6,75		verkauft
045	53,93	39/40	DG	links mitte	2			350,55	6,50		Verkauft
046	67,26	39/40	DG	links hinten	3			437,19	6,50		verkauft
047	25,34	39/40	DG	mitte links	1			177,38	7,00		Verkauft
048	24,45	39/40	DG	mitte rechts	1			171,15	7,00		verkauft
049	52,91	39/40	DG	rechts	2			343,92	6,50		Verkauft
050	33,43	41	EG	links	1			225,65	6,75		verkauft
051	36,13	41	EG	mitte	1	Terrasse	69.000,00	243,88	6,75	4,05	frei
052	58,00	41	1. OG	links	2			377,00	6,50		Verkauft
053	36,13	41	1. OG	mitte	1	Balkon		243,88	6,75		verkauft
054	54,24	41	DG	links	2			352,56	6,50		Verkauft
055	36,13	41	DG	mitte	1	Balkon		243,88	6,75		verkauft
056	84,12	41	EG/1.OG/DG	rechts	2	Dachterrasse		525,75	6,25		Verkauft
057	64,30	37A	EG/1.OG	hinten	1			417,95	6,50		verkauft

6. Ihre Eigentumswohnung

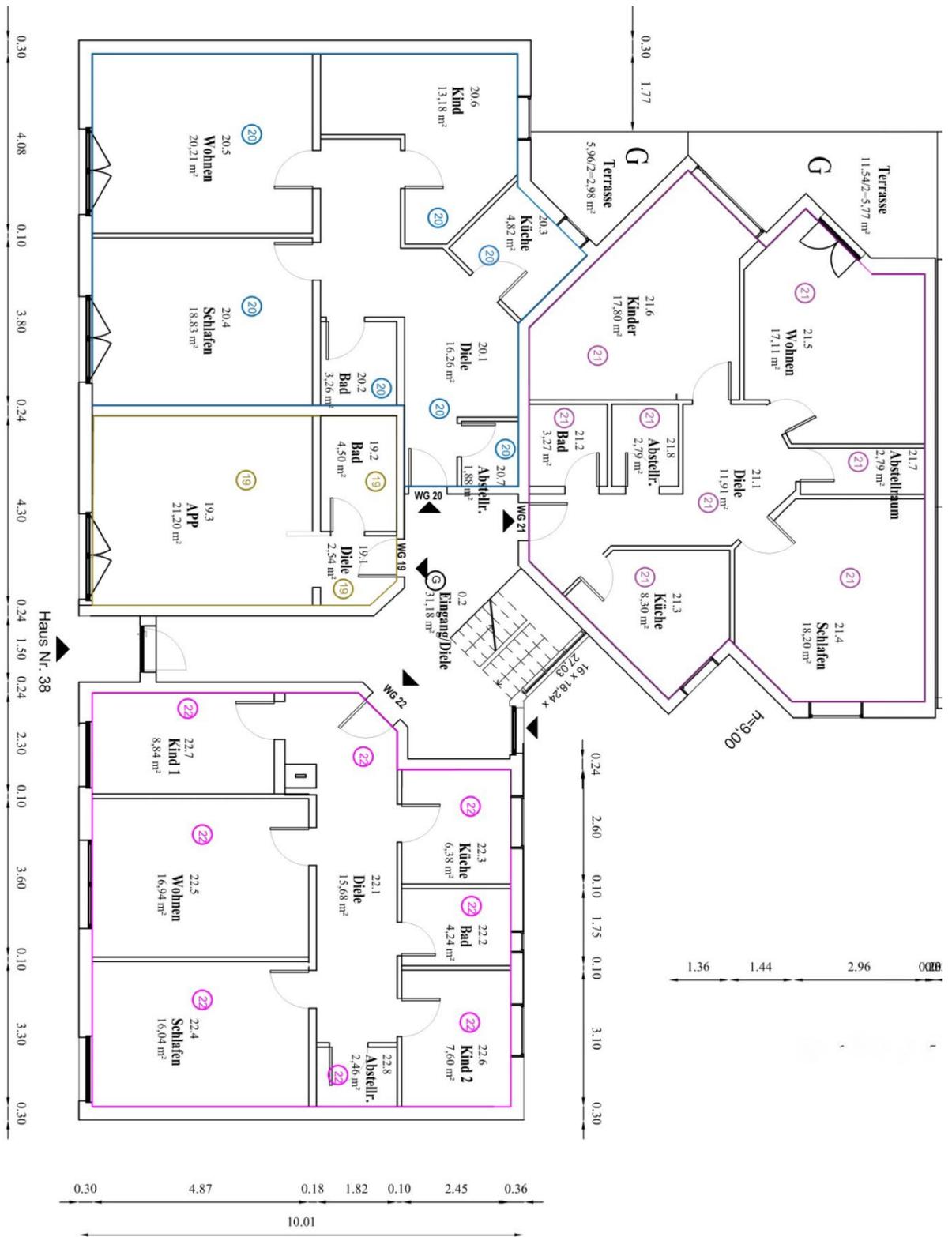
7.1 Grundriss 37A EG



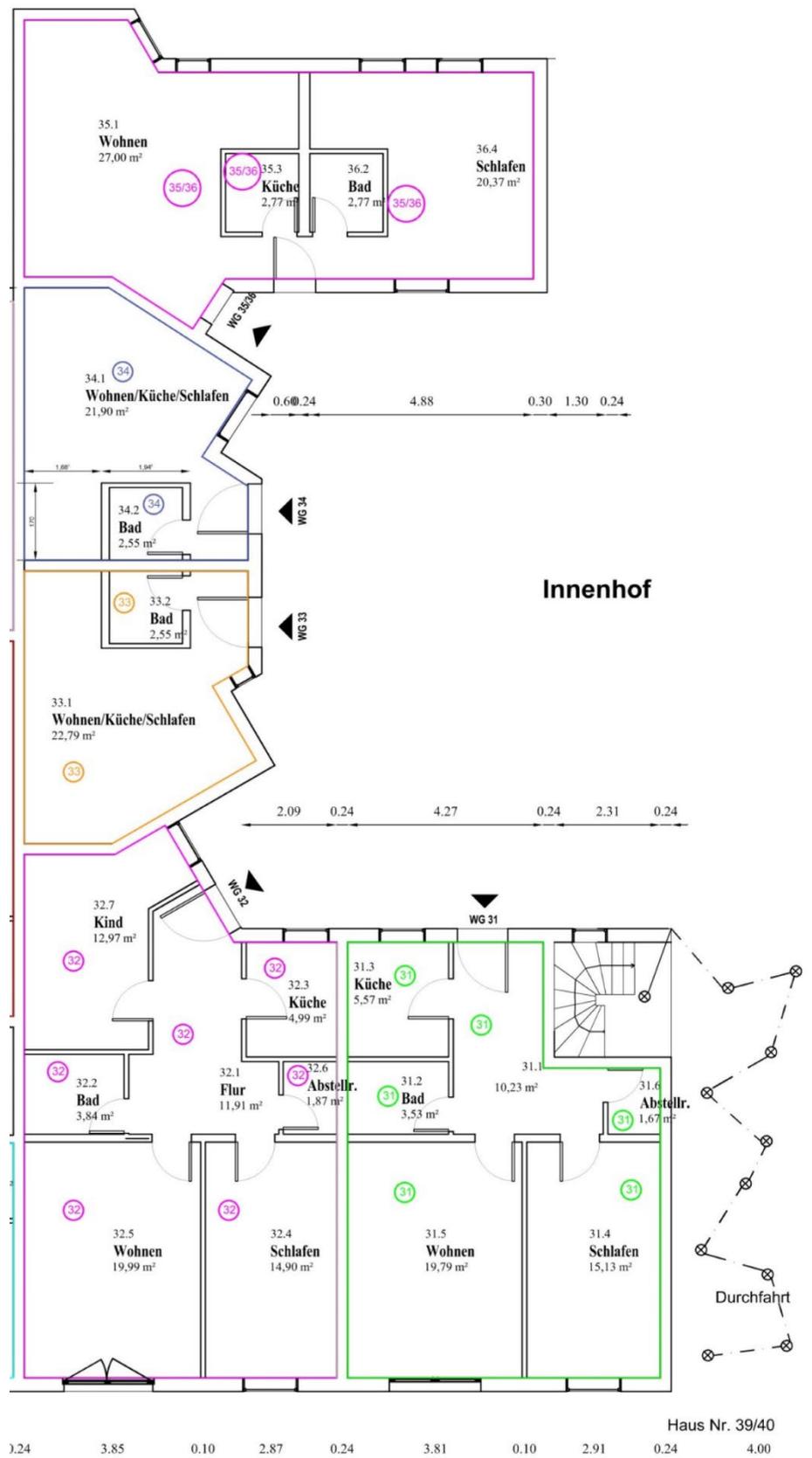
7.2 Grundriss 37B EG



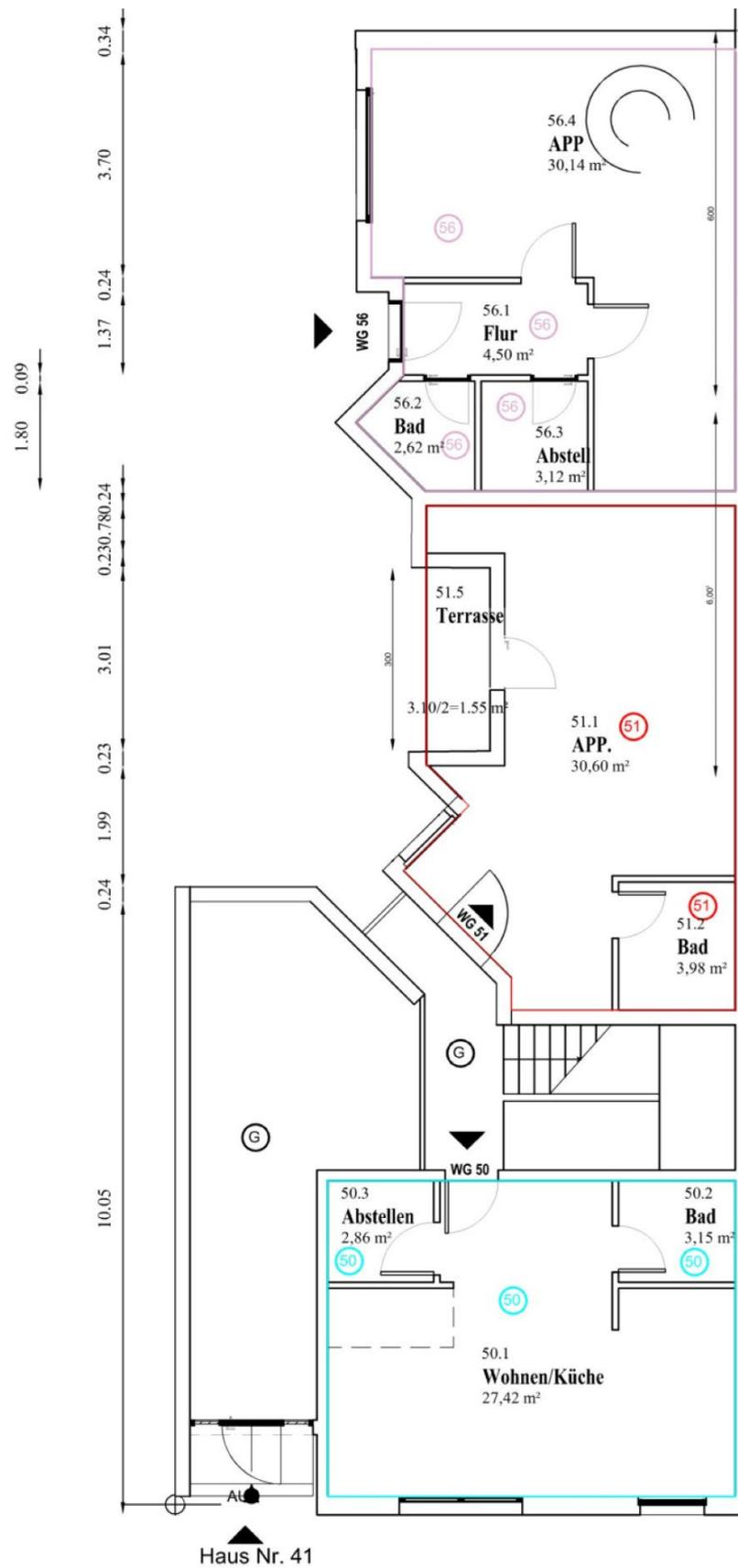
7.3 Grundriss 38 EG



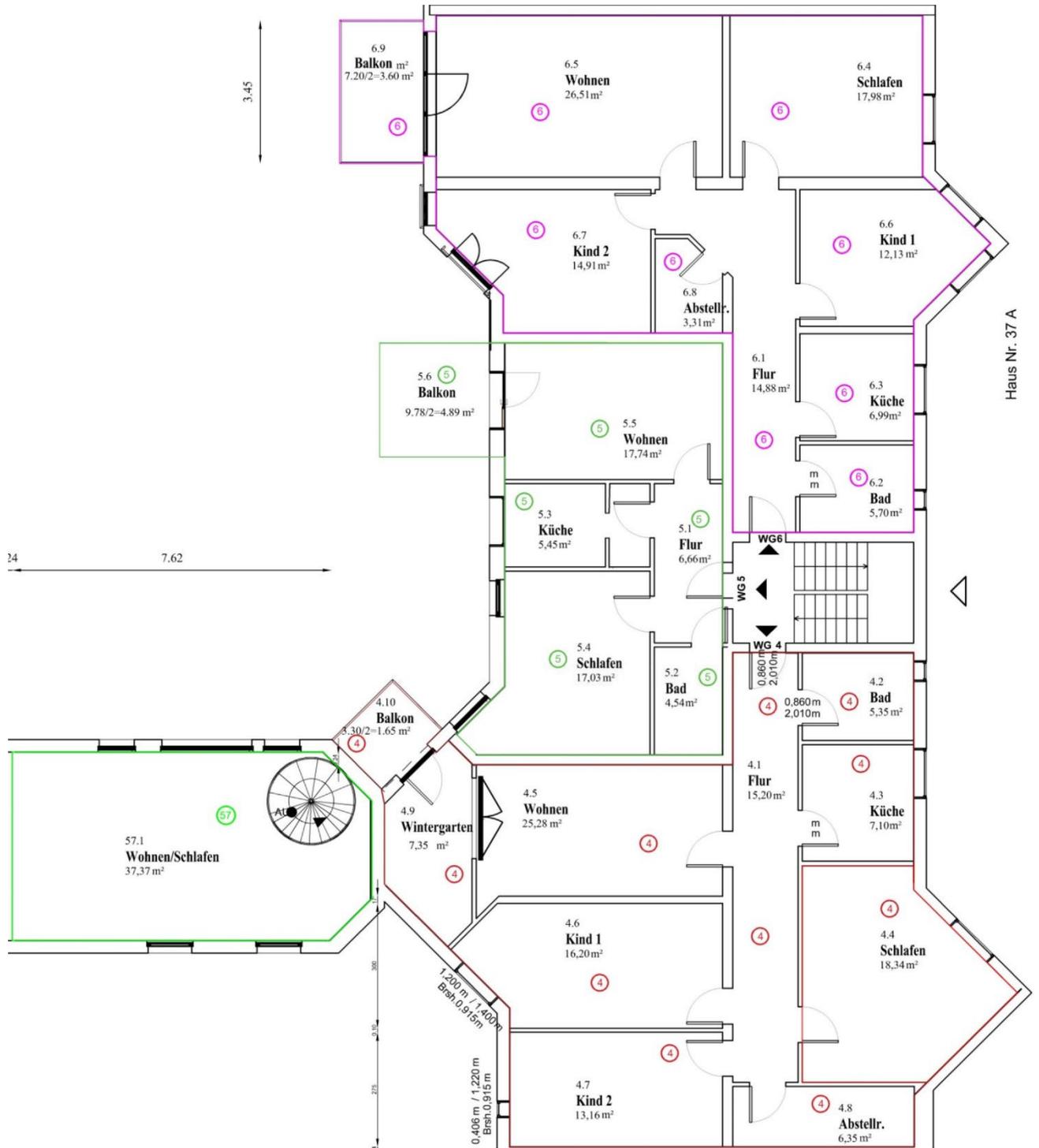
7.4 Grundriss 39/40 EG



7.5 Grundriss 41 EG

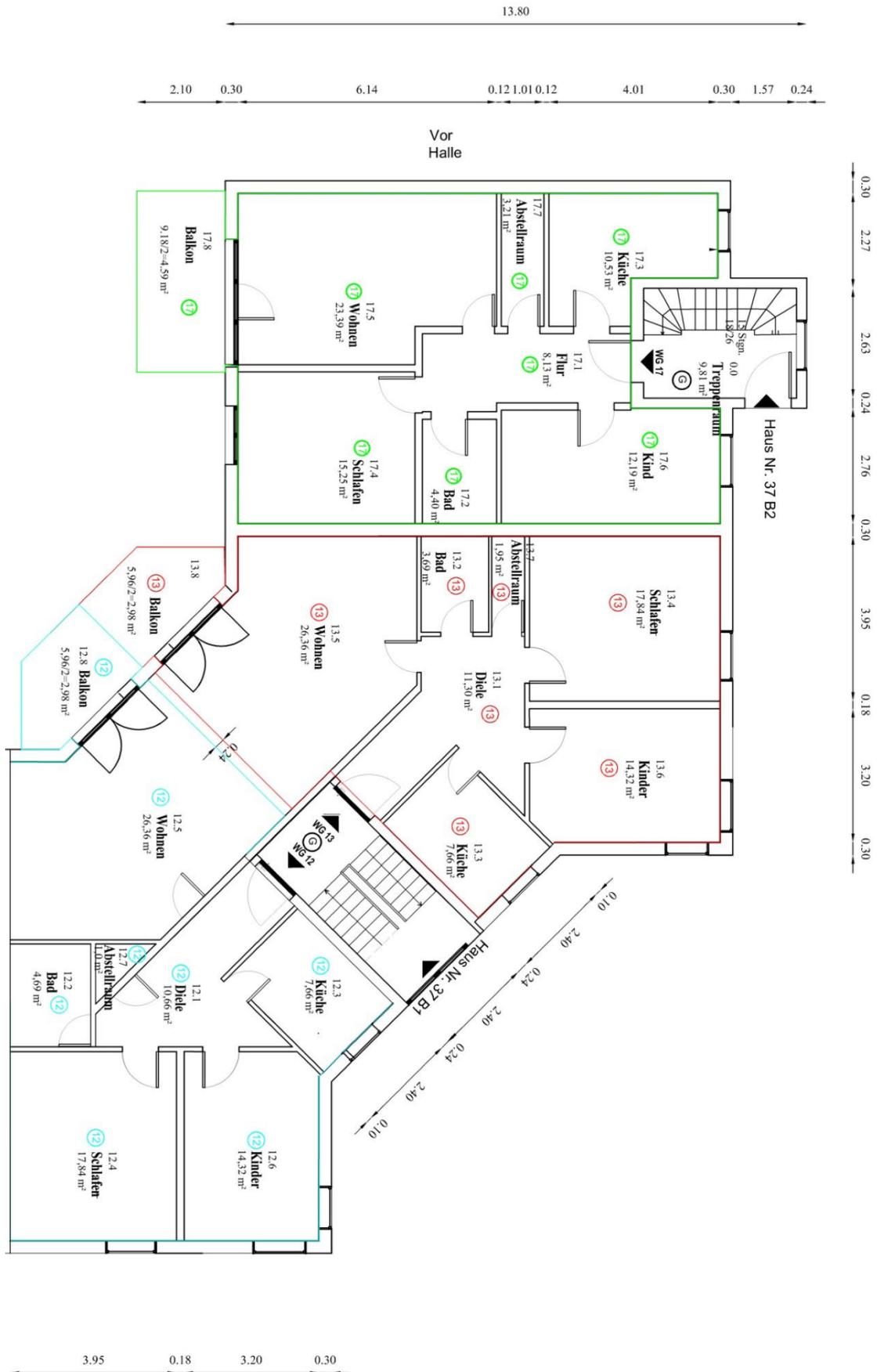


8.1 Grundriss 37A 1. OG

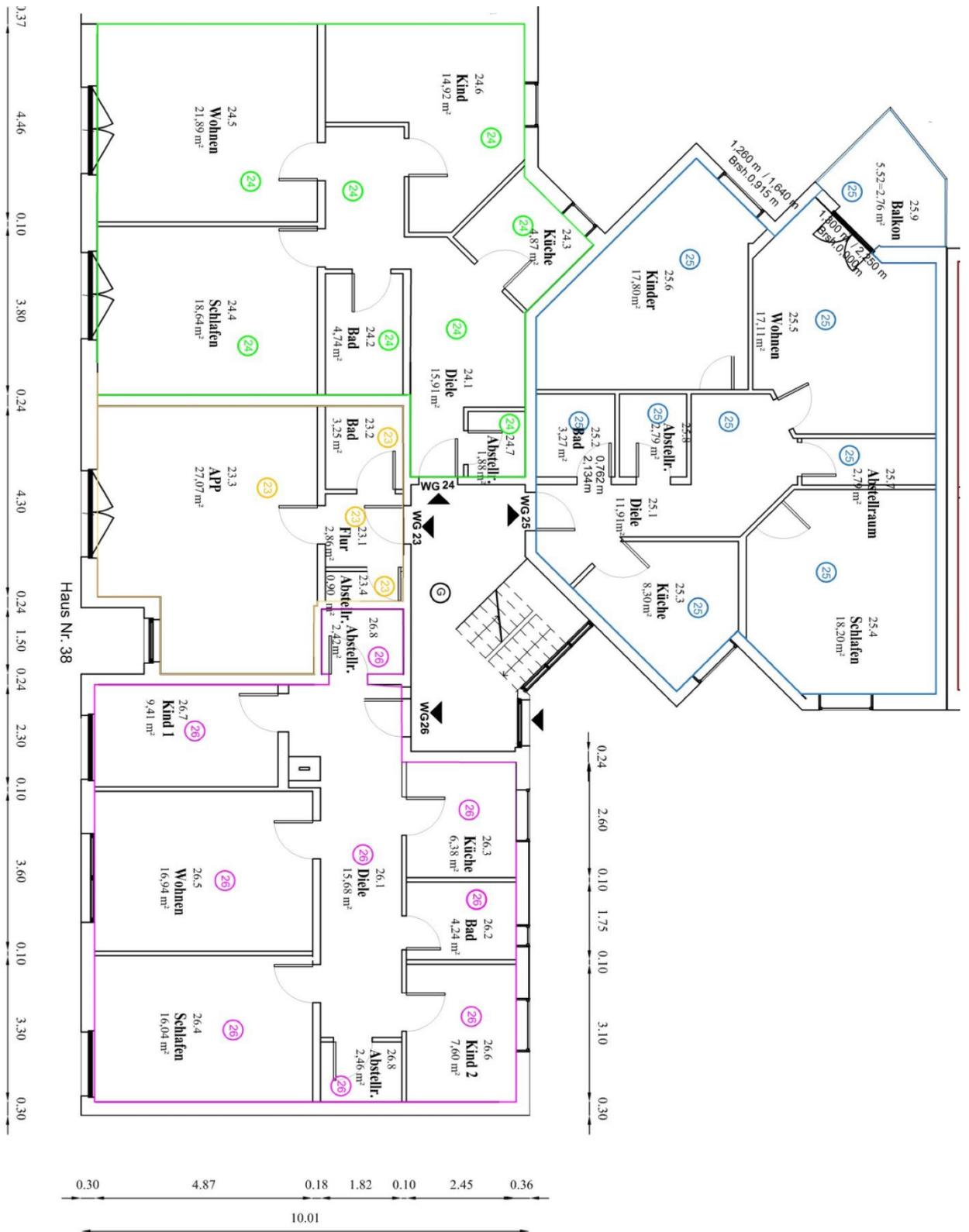


Haus Nr. 37 A

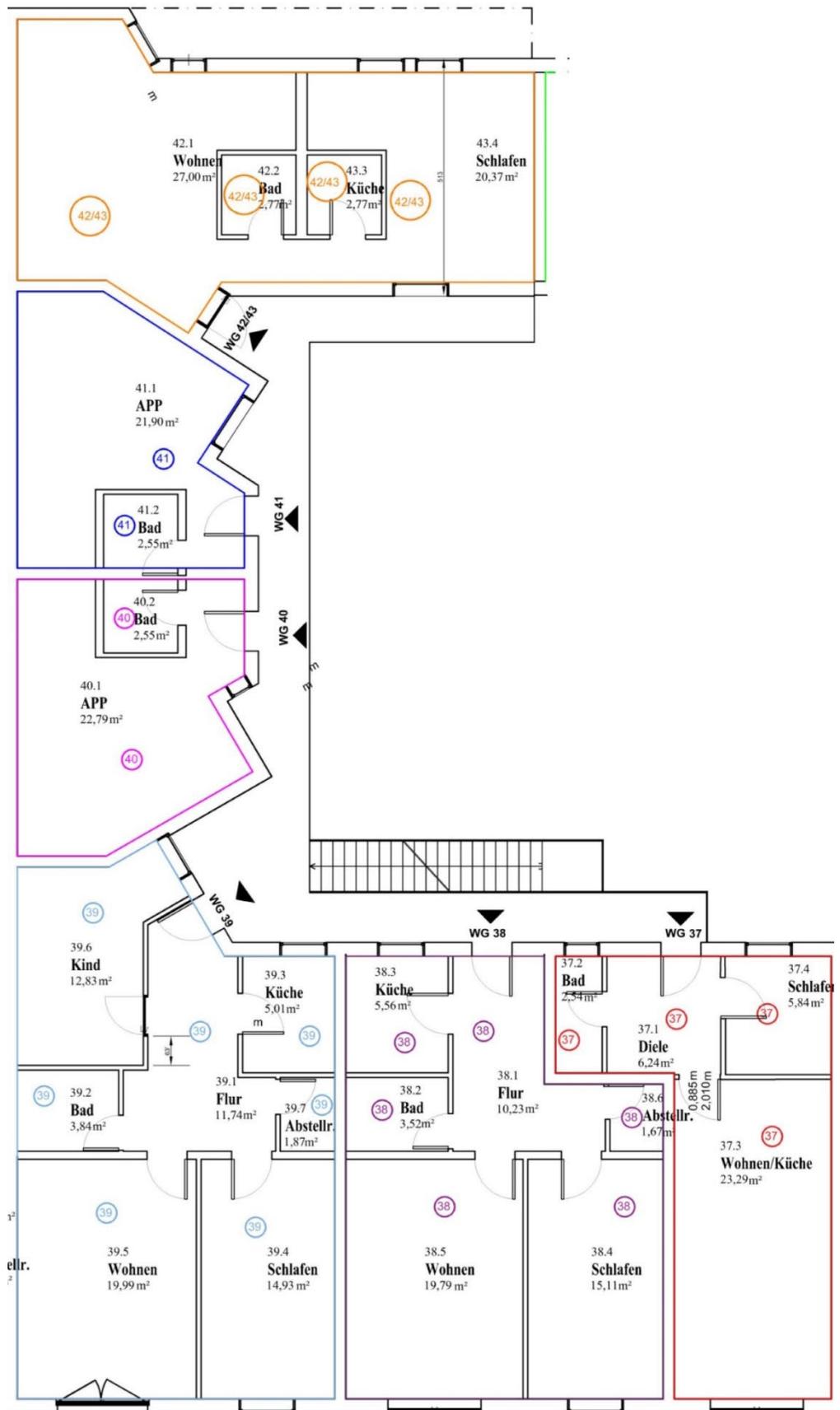
8.2 Grundriss 37B 1. OG



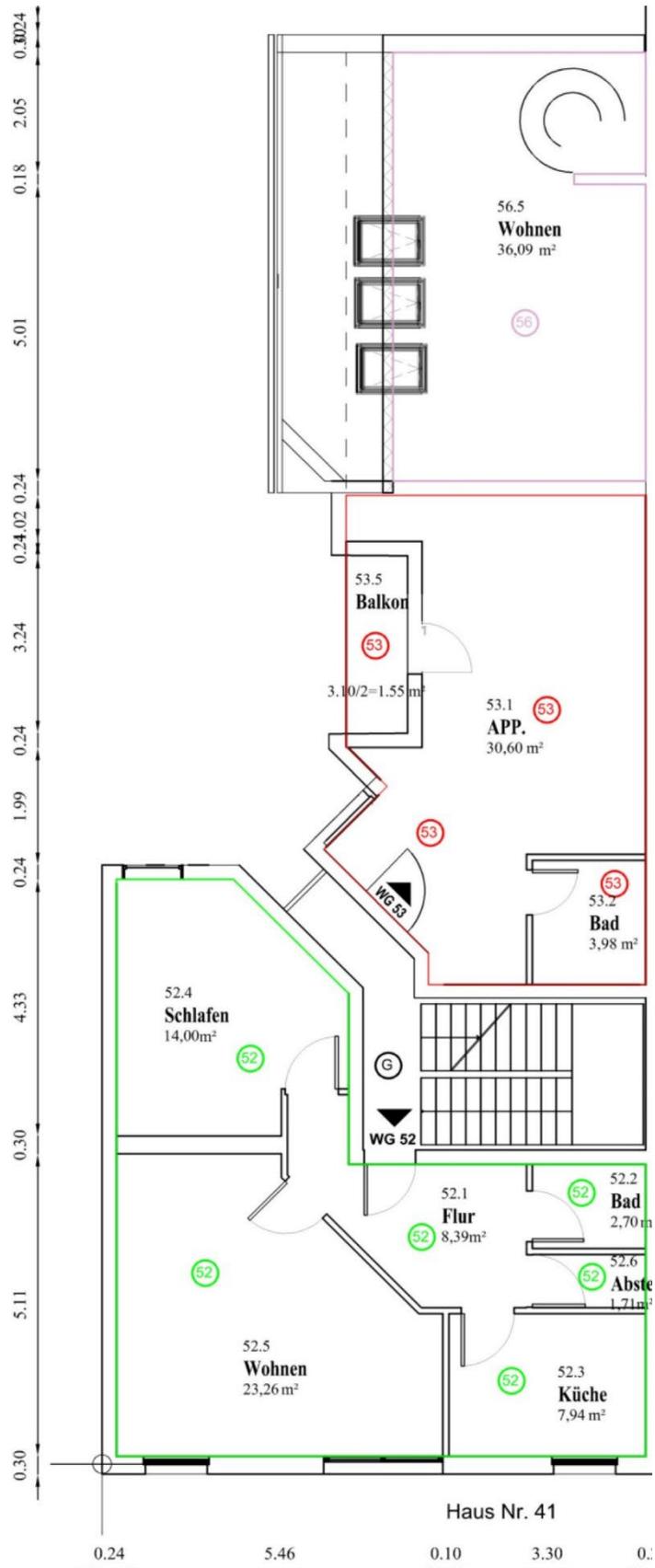
8.3 Grundriss 38 1. OG



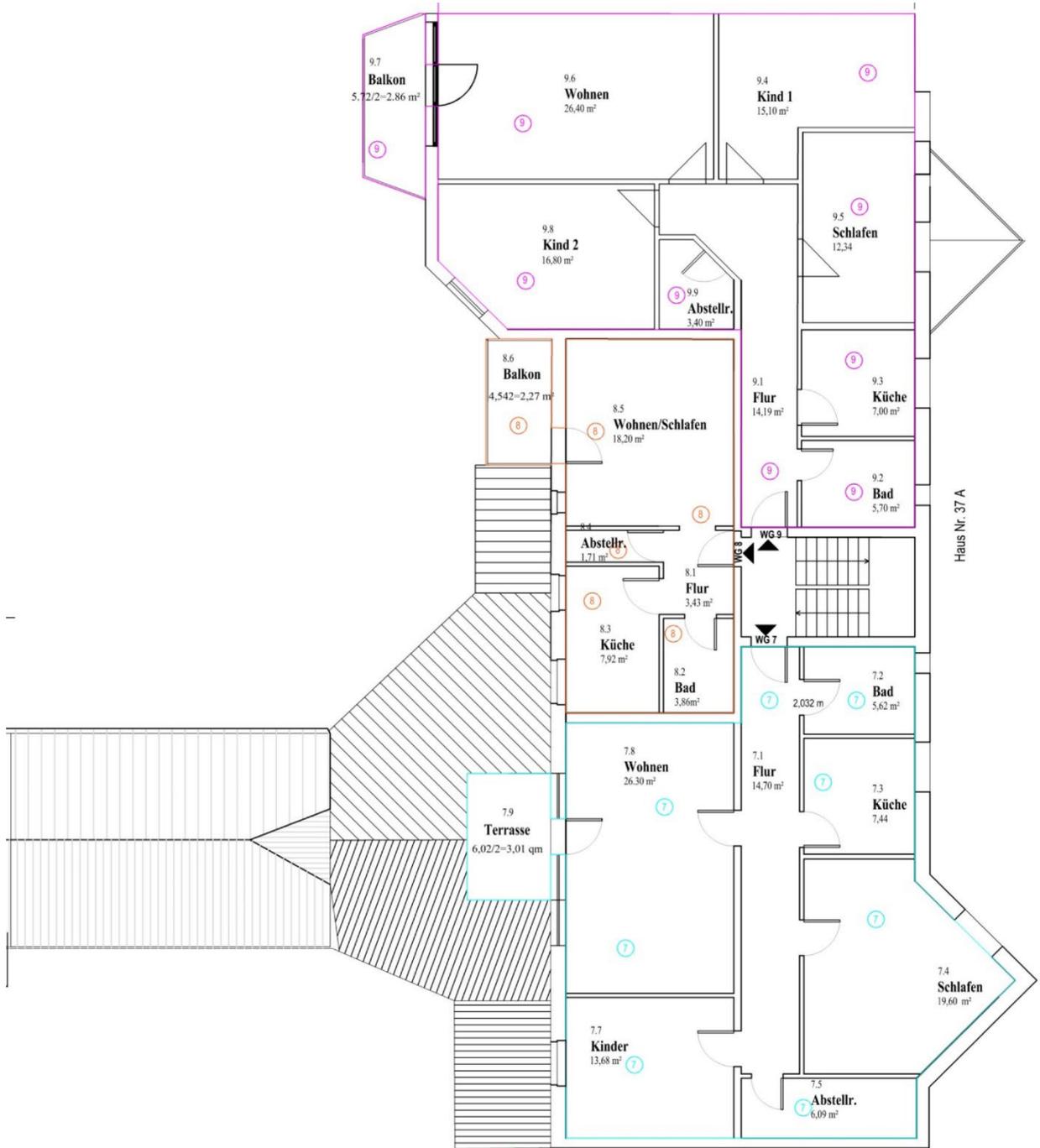
8.4 Grundriss 39/40 1. OG



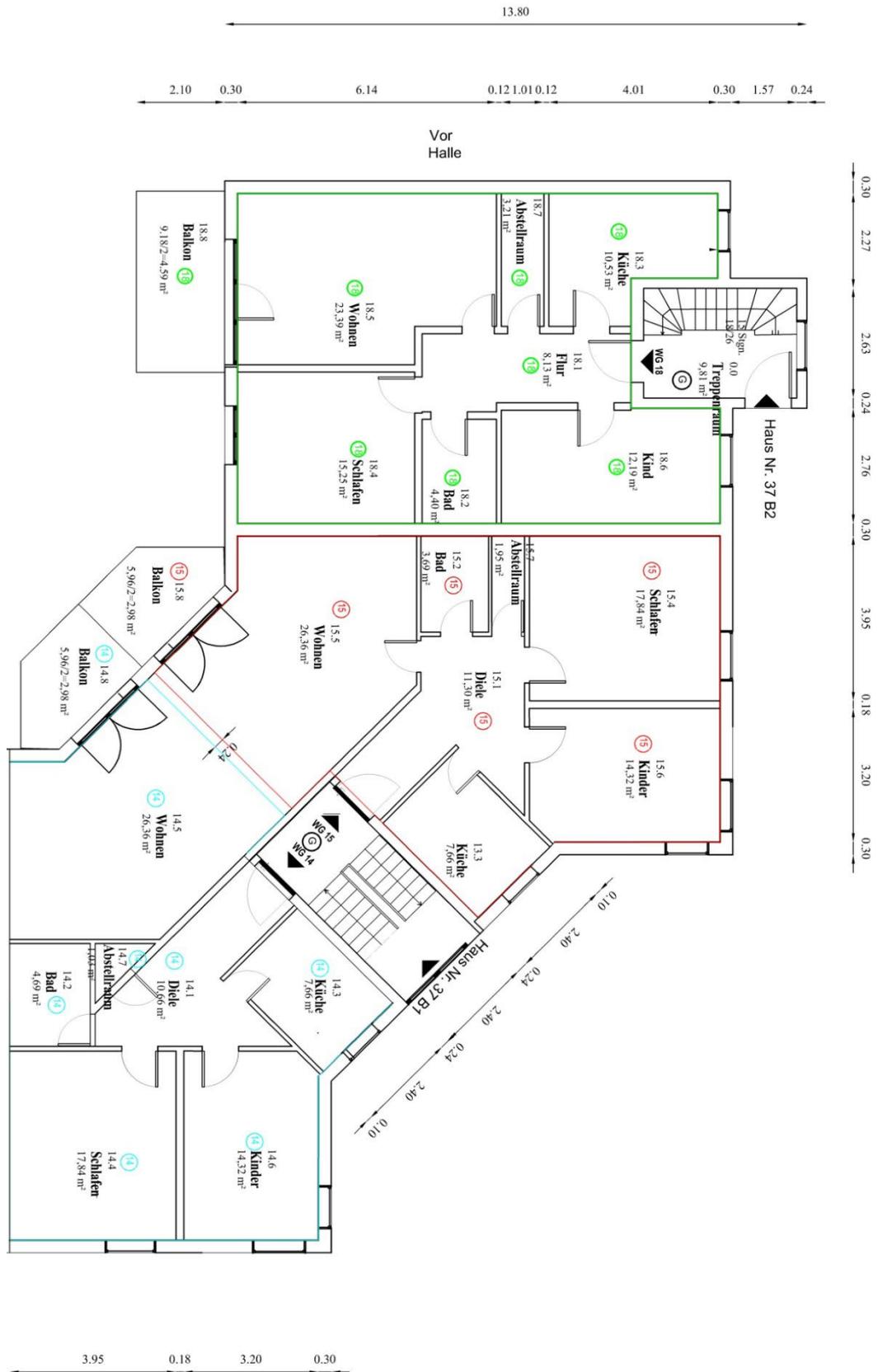
8.5 Grundriss 41 1. OG



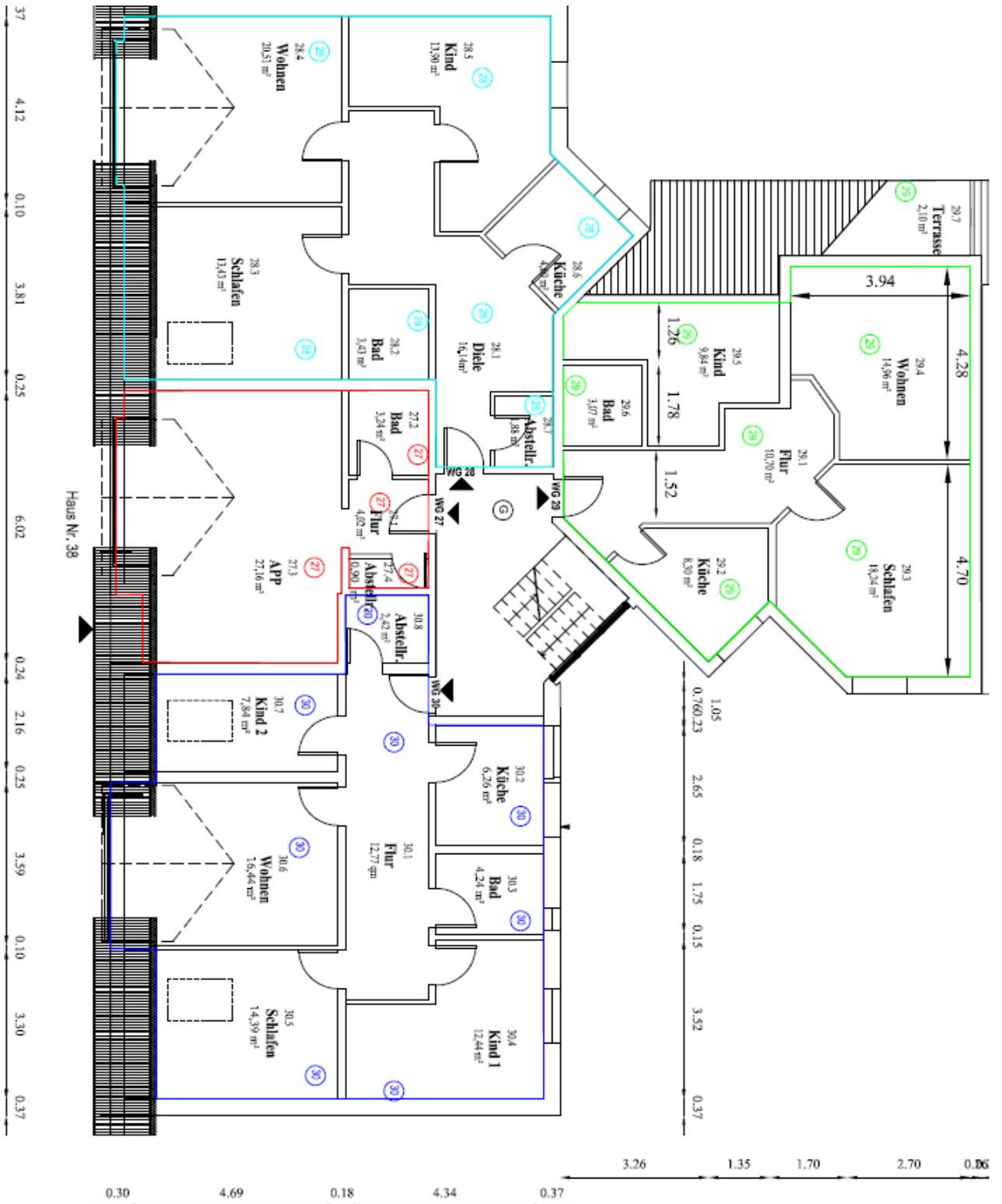
9.1 Grundriss 37A DG



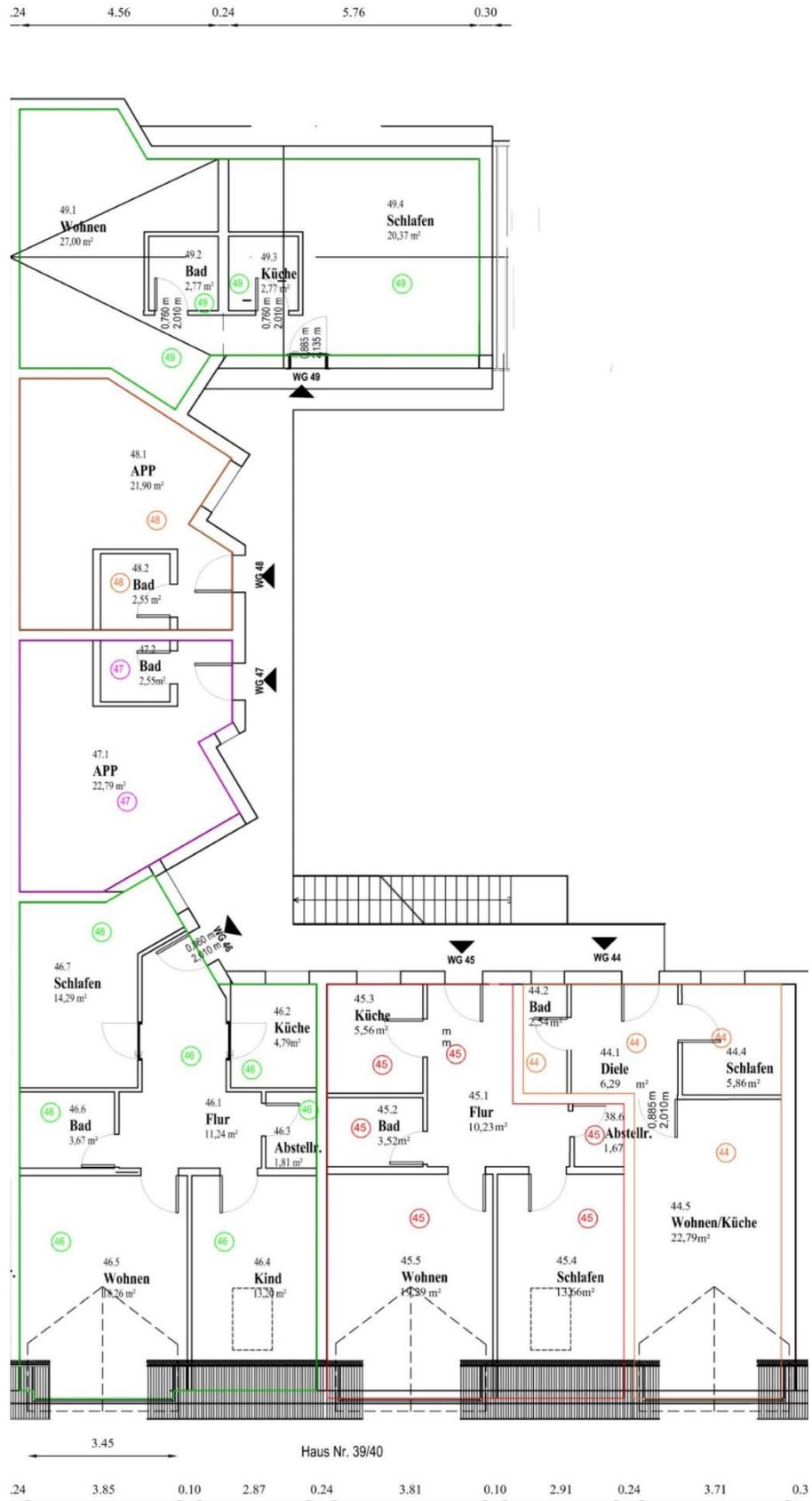
9.2 Grundriss 37B DG



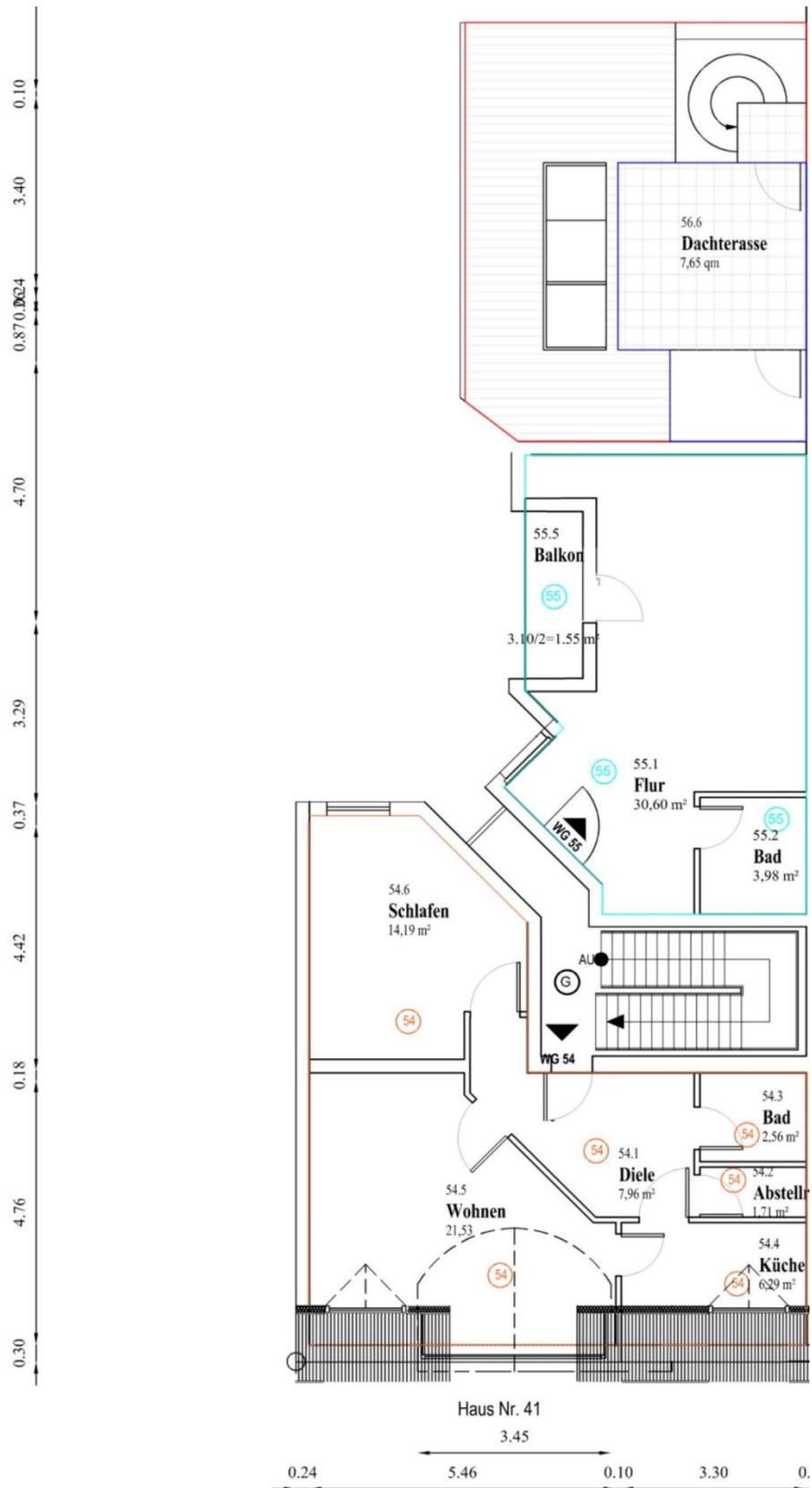
9.3 Grundriss 38 DG



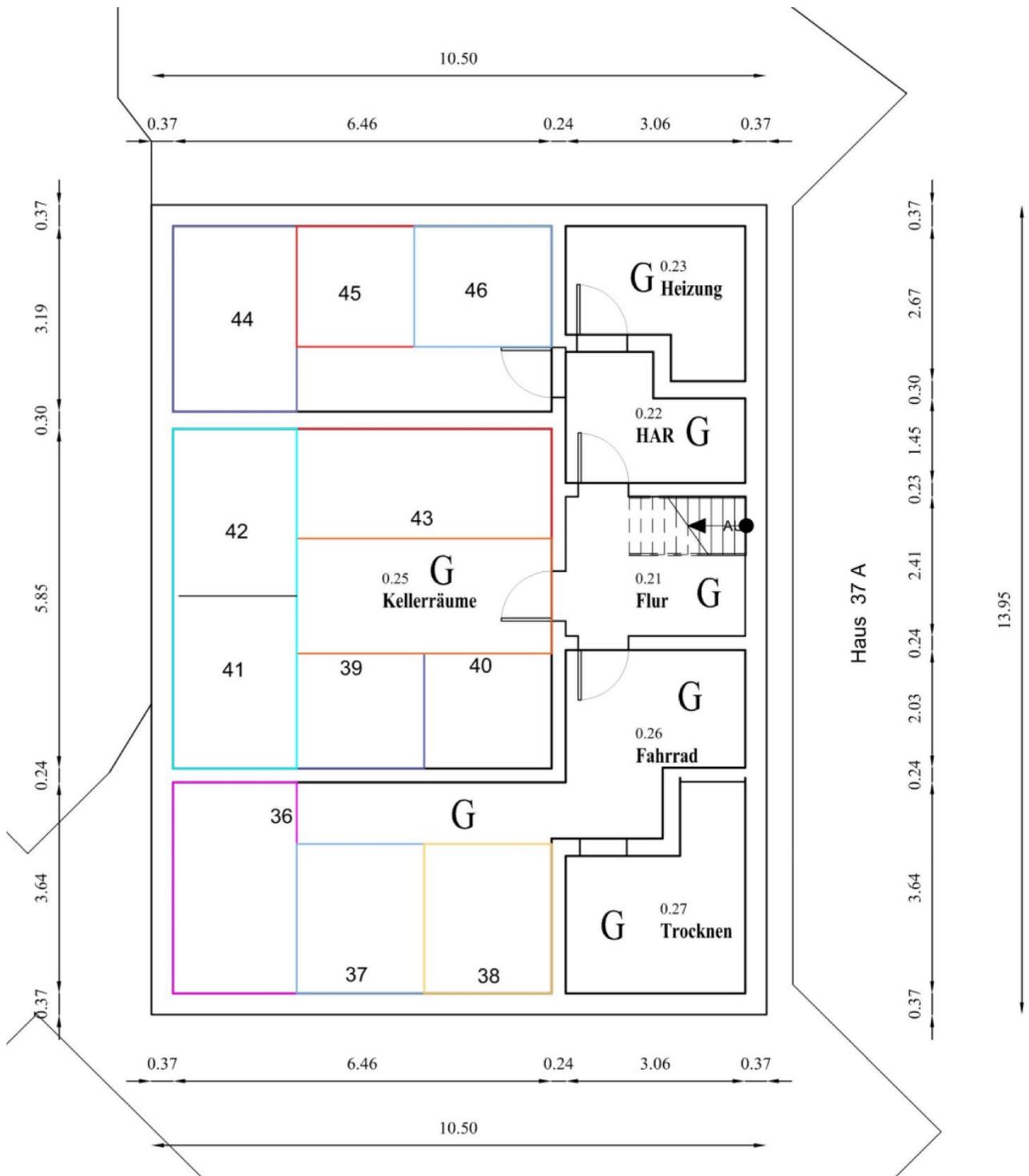
9.4 Grundriss 39/40 DG



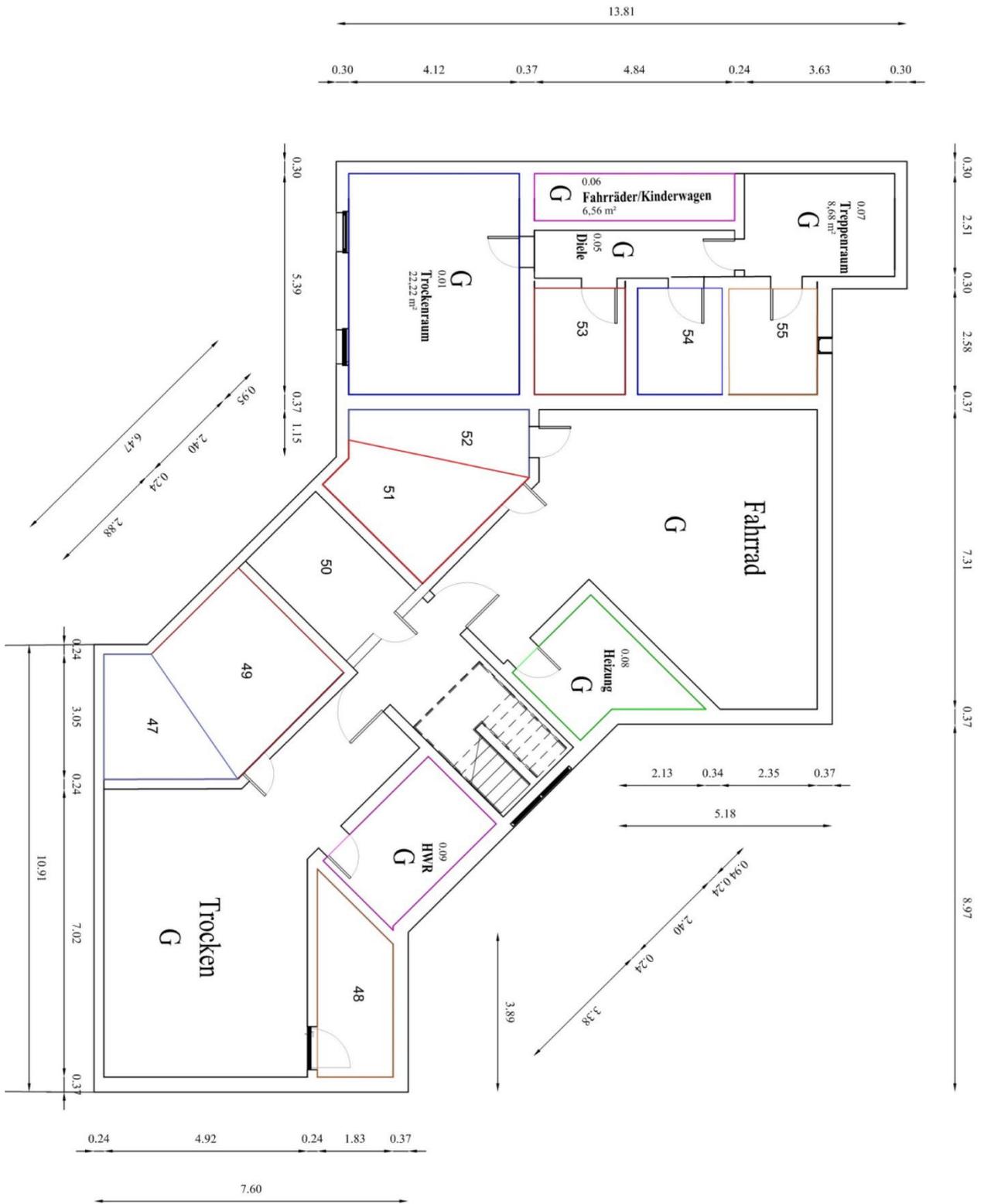
9.5 Grundriss 41 DG



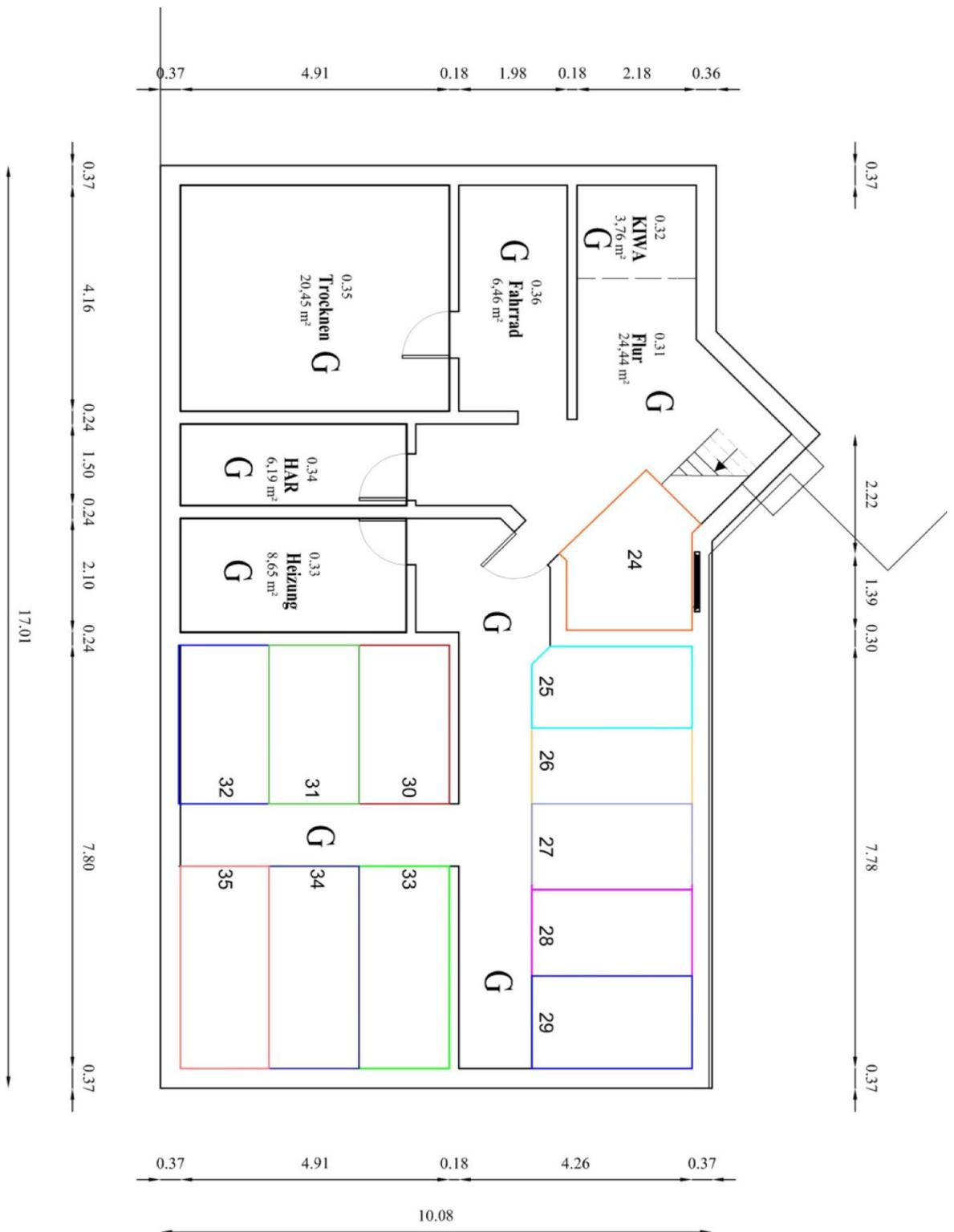
10.1 Grundriss Keller 37A



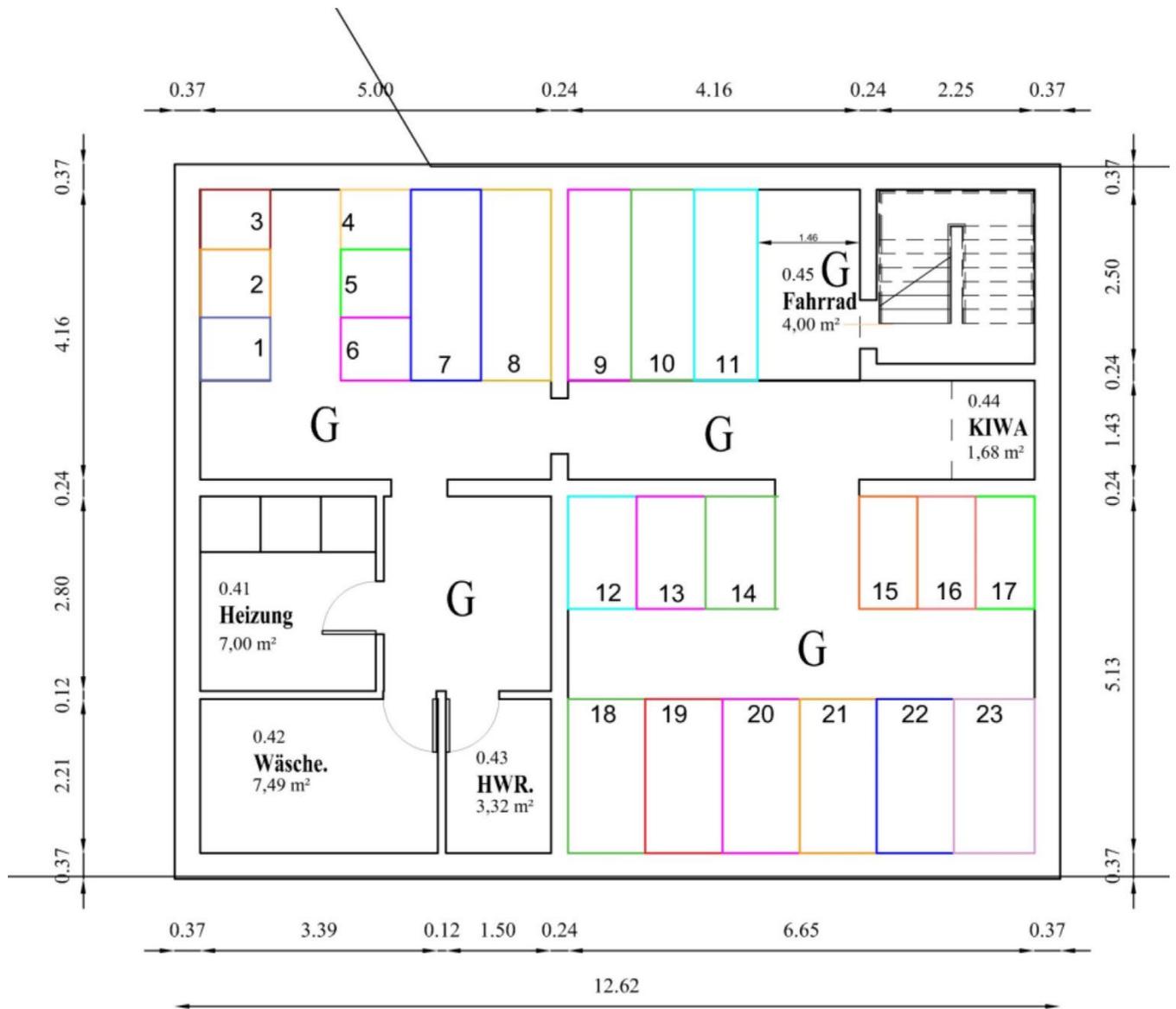
10.2 Grundriss Keller 37B



10.3 Grundriss Keller 38



10.4 Grundriss Keller 39 - 41



11. Ansichten



12.1 Außenansichten vor Sanierung Braunschweiger Str. 37 A



Braunschweiger Str. 37A Durchfahrt



Braunschweiger Str. 37A Rückseite

12.2 Außenansichten vor Sanierung Braunschweiger Str. 37 B



Braunschweiger Str. 37B1



Braunschweiger Str. 37B2

12.3 Außenansichten vor Sanierung Braunschweiger Str. 38



Braunschweiger Str. 38 Vorderseite



Braunschweiger Str. 38 Rückseite

12.4 Außenansichten vor Sanierung Braunschweiger Str. 39/40



Braunschweiger Str. 39/40 Vorderseite



Braunschweiger Str. 39/40 Rückseite

12.5 Außenansichten vor Sanierung Braunschweiger Str. 41



Braunschweiger Str. 41 Vorderseite



Braunschweiger Str. 41 Eingangsbereich

13.1 Beispielbilder vor Sanierung



Wohnzimmer Wohnung 13



Wohnzimmer Wohnung 13



Flur Wohnung 13



Balkon Wohnung 13



Schlafzimmer Wohnung 13



Wohnzimmer Wohnung 12



Balkon Wohnung 13



Badezimmer Wohnung 13

13.2 Beispielbilder nach Sanierung



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Wohnzimmer

13.2 Beispielbilder nach Sanierung



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



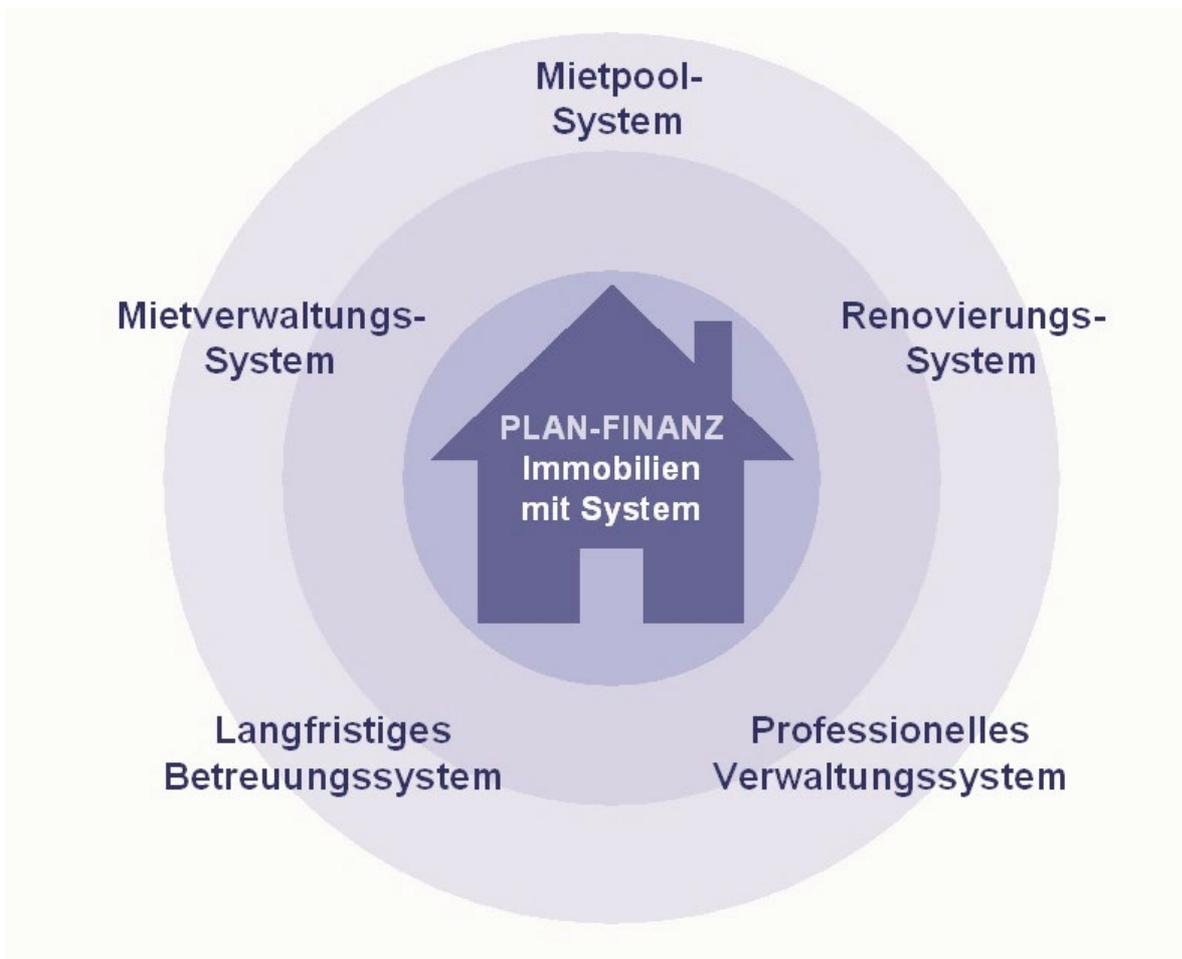
Kinderzimmer



Kinderzimmer

14.2 Auch nach dem Kauf lassen wir Sie nicht alleine

- Wir sichern Ihre Immobilie vor Mietausfall ab (Mietpool)
- Wir kümmern uns um die Verwaltung
- Wir kümmern uns um Ihre Mieterangelegenheiten
- Wir kümmern uns um die Renovierung und Instandhaltung
- Wir helfen Ihnen bei Steuerfragen



Weitere Information erhalten Sie über unser Website
www.planfinanzimmobilien.com

15. Baubeschreibung

Allgemeines Umfeld

Gebietscharakter	Wohngebiet
Lage	Ortskern
Straße	asphaltierte Nebenstraße mit Verbindungscharakter
Ausbau	voll ausgebaut
öffentlicher Nahverkehr	Bus

Grundstück

Erschließungsstand	voll erschlossen
Bodenbeschaffenheit	eben

Installation

Elektro	ausreichend Deckenbrennstellen und Steckdosen, Satellitenanlage für Rundfunk- u. Fernsehempfang, Anschluss Telefon/Internet im Wohnbereich, Elektroinstallation nach VDE Standard
sanitäre Anlagen	Stand WC, Tiefspüler, Einrichtungsgegenstände Standard, Badewanne (1 Zimmerwohnungen mit Duschwanne)
Heizung/Wasser	Gas Zentral Heizung, zentrale Warmwasserversorgung

Gebäude

	Hausnr. 37 A	Hausnr. 37 B	Hausnr. 38	Hausnr. 39/40	Hausnr. 41
Baujahr					
Objektart	MFH	MFH	MFH	MFH	MFH
Anzahl der WE	10	8	12	17	7
Vollgeschosse	3	3	3	3	3
Dachgeschoß	nicht ausgebaut	nicht ausgebaut	teilweise ausgebaut	teilweise ausgebaut	teilweise ausgebaut
Bauweise	Massivbau	Massivbau	Massivbau	Massivbau	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach flach	Satteldach spitz	Satteldach spitz	Satteldach flach und spitz	Satteldach flach
Dacheindeckung	Ziegel	Ziegel	Ziegel	Ziegel	Ziegel
Fassade	Putz	Putz	Putz	Putz	Putz
Treppenhaus	U Treppe Halb Podest	gerade Treppe	gerade Treppe	U Treppe Halb Podest	U Treppe Halb Podest
Keller	voll unterkellert	voll unterkellert	voll unterkellert	teilweise voll unterkellert	voll unterkellert

Ausstattung

Bodenbeläge	Vinylfußboden in allen Wohnräumen
Wandbeläge	Raufasertapete, weißer Anstrich
Badfliesen	Keramikfliesen, weiß, grau, 1,80 m hoher Fliesenspiegel, Fußboden gefliest
Küchenfliesen	Keramikfliesenspiegel, weiß grau, Fußboden weiß/grau gefliest
Wohnungstüren	Wabenkern, Oberfläche Weißlack
Terrassen- u. Balkontüren	zweiflügelig, ein Drehrippflügel, Mehrfachverglasung
Fenster	Kunststofffenster weiß mit Aluaußenbank, Drehrippflügel, Mehrfachverglasung

Außenanlagen

Parkmöglichkeit	freie Parkflächen auf dem Grundstück
Außenanlagen	mehrere Grünflächenanlagen, begrünter Innenhof

16. Impressum

Geschäftsführer	Karl-Heinz Oppermann
Steuernummer	14/132/01102
Handelsregister	HRA 14165 Braunschweig
Inhaltlich verantw. gemäß §6 MDStV	Karl-Heinz Oppermann
Aufsichtsbehörde nach §34c GewO	Stadt Braunschweig Abt. für Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten
Registrierung Nummer des Versicherungsvermittlerregisters gemäß § 11a Gewerbeordnung:	D-WRZU-ZUPU7-66
Zuständige Aufsichtsbehörde	IHK Braunschweig Brabandtstr. 11 38100 Braunschweig Tel.: 0531 – 47 150 Internet: www.ihk-braunschweig.de