

SANIERUNGSPROJEKT UNTERLÜSS

32 EIGENTUMSWOHNUNGEN

LK Celle – 29345 Unterlüß (Südheide) – Hubachstraße 4a u. 4b



KONZEPT

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich im Sanierungsgebiet, somit haben die Käufer folgende INVESTVORTEILE:

- Sanierungsgebiet - somit erhöhte Abschreibungen nach §7h
8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% AFA
- Altbausubstanz erhöhte AFA 4% wegen Restnutzungsdauer
- Sanierung auf ein Effizienzhaus 40 plus
- Kfw Darlehen 261 für die Sanierungskosten – somit günstiger Zins und Tilgungszuschuss in Höhe bis zu 35%

DATEN IM ÜBERBLICK



Objektart	2 Mehrfamilienhäuser in gepflegter Wohnanlage
Baujahr / Sanierungsjahr	BJ: 1963 - Komplettsanierung: 2023/2024
Geschosszahl	2 und Ausbau der Dachgeschosse
Grundstücksfläche	ca. 3456 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 1.954 m ²
Anzahl der Wohnungen	32 Einheiten (47 m ² bis 71 m ²)
Terrasse/Balkone	32 Balkone
Keller	vollunterkellert
Parkplätze	16
Versorgung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik
Energieausweis	Wird neu erstellt
Jahresnettokaltmieten	siehe Wohnungsliste
Kaufpreis	siehe Wohnungsliste



INFRASTRUKTUR

EWZ / Fläche	179.915 /1.554 km ² (LK Celle)
Bundesland	Niedersachsen
Nächsten Großstädte	Uelzen 27 km, Celle 38 km, WOB 75 km, Hannover 83 km, Hamburg 98 km
Geographie	Landkreis Celle - im Nordosten von Niedersachsen, in der Lüneburger Heide
Verkehr	Direkte Anbindung Bahnstrecke Hamburg –Hannover
Große Arbeitgeber	Rheinmetall (circa 1.900 Beschäftigte)



Rheinmetall Erprobungszentrum Unterlüß



Celler Schloss



Heidepark Soltau



Hundertwasserbahnhof Uelzen



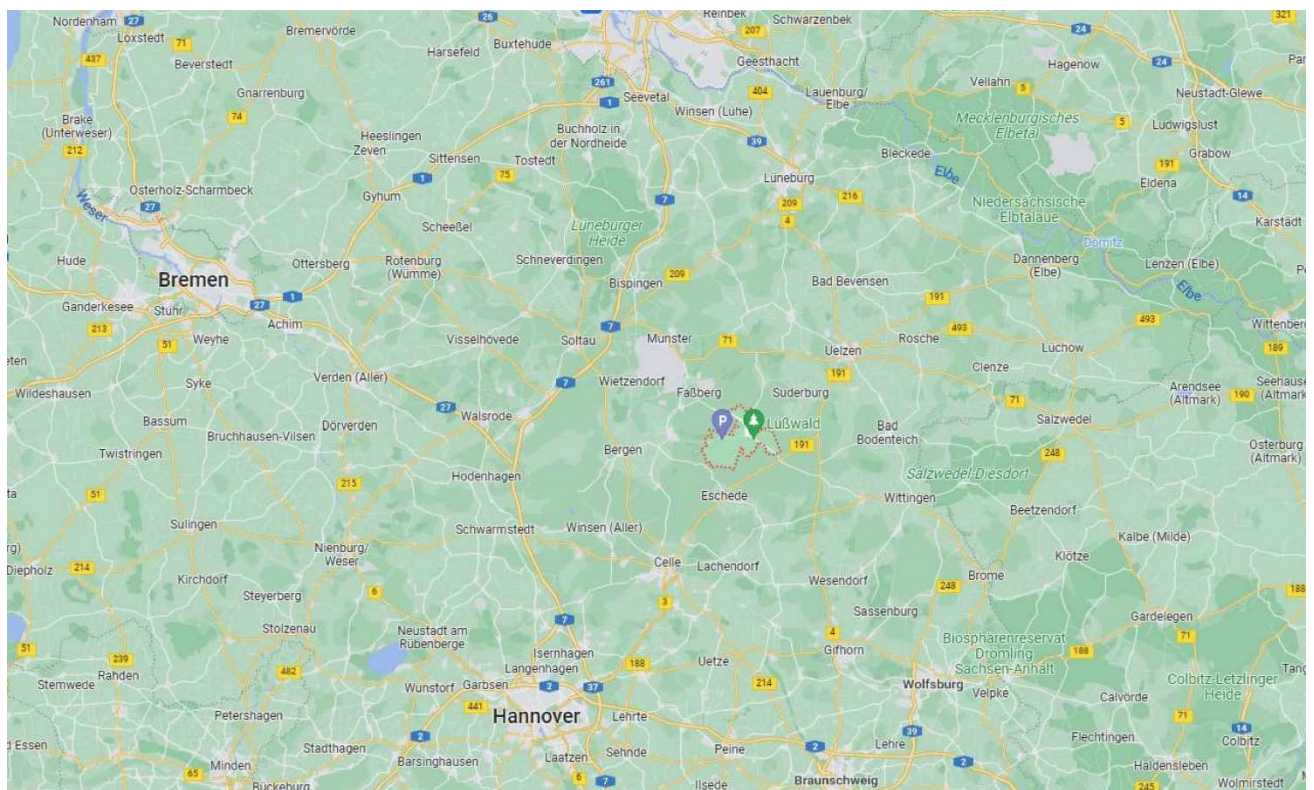
Hafenblick Allerinsel Celle



Naturpark Südheide (Lüneburger Heide)

ENTFERNUNGEN/LAGE

Einkäufe d. tägl. Bedarfs	Supermarkt 280 m , Bäckerei 400 m
sonstiges	Bank 400 m, Post 750 m, Kirche, 500 m
Gastronomie	Restaurant 250 m, Gasthaus 270 m, Imbiss 900 m
Medizinische Versorgung	Apotheke 700 m, Allgemeinarzt 750 m, Krankenhaus 35 km,
Bildung	Kindergarten 600 m, Grundschule 600 m, Sekundarschule 12 km, Uni 17 km
Ausflüge	Ferienpark Heidsee 5 km, Heidepark Soltau 40 km
Freizeit	Freibad/Hallenbad 1 km, Museum 1 km, Grünanlagen 1,5 km
Autobahn - Bundesstraße	B 191, B 3, B45, A 7
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus 800 m Bahnhof 800 m



WOHNUNGLISTE

VE	WFL in m²	Anteile	HAUSNR.	ETAGE	LAGE	Zim- mer	Balkon/ Terrasse	Miete SOLL 10.00 EUR	KAUFPREIS EUR inkl. Stellplatz inkl. Energieberater	KfV Darlehen 261 in EUR auf tausend abgerundet	Tilgungszuschuss für KfV 261 35% plus 50% für Energieberater	Zuordnung Stellplatz 5.000 EUR	KAUFPREIS SP	Status
001	70,20	359	4a links	EG	links	3	Balkon	702,00	212.500,00	121.000,00	43.264,70	SP1	5.000,00	reserviert
002	47,46	243	4a links	EG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
003	55,33	283	4a links	EG	rechts	2	Balkon	553,30	165.500,00	97.000,00	34.365,01			verkauft
004	70,49	361	4a links	1. OG	links	3	Balkon	704,90	210.500,00	123.000,00	43.438,27	SP2	5.000,00	reserviert
005	47,46	243	4a links	1. OG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
006	54,88	281	4a links	1. OG	rechts	2	Balkon	549,80	164.500,00	96.000,00	34.155,53			reserviert
007	69,61	356	4a links	DG	links	2,5	Balkon	696,10	210.500,00	121.000,00	42.911,59	SP3	5.000,00	frei
008	73,49	376	4a links	DG	rechts	2,5	Balkon	734,90	222.000,00	128.000,00	45.233,77	SP4	5.000,00	frei
009	70,83	362	4a rechts	EG	links	3	Balkon	708,30	216.500,00	123.000,00	43.641,76	SP5	5.000,00	verkauft
010	47,46	243	4a rechts	EG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
011	54,87	281	4a rechts	EG	rechts	2	Balkon	548,70	164.500,00	96.000,00	34.089,70			verkauft
012	70,79	362	4a rechts	1. OG	links	3	Balkon	707,90	216.500,00	123.000,00	43.617,82	SP6	5.000,00	reserviert
013	47,46	243	4a rechts	1. OG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			frei
014	54,82	281	4a rechts	1. OG	rechts	2	Balkon	548,20	164.500,00	96.000,00	34.059,77			verkauft
015	69,29	355	4a rechts	DG	links	2,5	Balkon	692,90	212.000,00	121.000,00	42.720,07	SP7	5.000,00	reserviert
016	72,46	371	4a rechts	DG	rechts	2,5	Balkon	724,60	221.500,00	126.000,00	44.617,31	SP8	5.000,00	verkauft
017	70,20	359	4b links	EG	links	3	Balkon	702,00	212.500,00	122.000,00	43.264,70	SP9	5.000,00	verkauft
018	47,46	243	4b links	EG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
019	55,33	283	4b links	EG	rechts	2	Balkon	553,30	165.500,00	97.000,00	34.365,01			reserviert
020	70,49	361	4b links	1. OG	links	3	Balkon	704,90	210.500,00	123.000,00	43.438,27	SP10	5.000,00	verkauft
021	47,46	243	4b links	1. OG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
022	54,88	281	4b links	1. OG	rechts	2	Balkon	549,80	164.500,00	96.000,00	34.155,53			verkauft
023	69,61	356	4b links	DG	links	2,5	Balkon	696,10	210.500,00	121.000,00	42.911,59	SP11	5.000,00	verkauft
024	73,49	376	4b links	DG	rechts	2,5	Balkon	734,90	222.000,00	128.000,00	45.233,77	SP12	5.000,00	frei
025	70,83	362	4b rechts	EG	links	3	Balkon	708,30	216.500,00	123.000,00	43.641,76	SP13	5.000,00	verkauft
026	47,46	243	4b rechts	EG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			reserviert
027	54,87	281	4b rechts	EG	rechts	2	Balkon	548,70	164.500,00	96.000,00	34.089,70			verkauft
028	70,79	362	4b rechts	1. OG	links	3	Balkon	707,90	216.500,00	123.000,00	43.617,82	SP14	5.000,00	verkauft
029	47,46	243	4b rechts	1. OG	mitte	2	Balkon	474,60	142.500,00	83.000,00	29.654,81			verkauft
030	54,82	281	4b rechts	1. OG	rechts	2	Balkon	548,20	164.500,00	96.000,00	34.059,77			frei
031	69,29	355	4b rechts	DG	links	2,5	Balkon	692,90	212.000,00	121.000,00	42.720,07	SP15	5.000,00	reserviert
032	72,46	371	4b rechts	DG	rechts	2,5	Balkon	724,60	221.500,00	126.000,00	44.617,31	SP16	5.000,00	reserviert

BAUBESCHREIBUNG DES BESTANDES

Erschließung

Das Gebäude ist im Bestand. Strom und Trinkwasser sind bereits im Gebäude mit einem Hauptanschluss mit Zähler vorhanden.

Ein Abwasserkanal zum Revisionsschacht ist vorhanden und im Bestand.

Rohbau

Das Gebäude ist ca. 1960 in massiven Mauerwerk gebaut. Die Fassade weist keine Dämmung auf.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Die Sparrenlage ist nicht gedämmt. Die Dachhaut weist einen Betonziegel auf. Schornsteine sind über die First gemauert.

Gründung

Der Keller ist auf einer tragenden Bodenplatte gegründet.

Innenwände

Die tragenden und nichttragenden Innenwände wurden in Mauerwerk ausgeführt.

Decken

die Geschossdecken sind in Stahlbeton ausgeführt worden.

Dachkonstruktion

Das Dach besteht aus einem gleichgeneigtem Satteldach mit ca. 40° Dachneigung.

Putzarbeiten

Im Innenbereich ist ein Zementputz verwendet worden

Sanitärarbeiten

Die Bäder sind mit Keramik-Objekten ausgestattet. Die Sanitärleitungen sind veraltet.

Bodenbeläge

Auf dem Zementestrich sind verschiedenen Bodenbeläge vorhanden.

Treppen/Podeste – verkleidete Holzkonstruktionen

Treppe KG- Beton

SANIERUNGSBESCHREIBUNG

Kernsanierung zum Effizienzhaus KFW 40 + nach GEG

1. Abriss und Entsorgung

Die vorhandenen Schornsteine werden bis OK DG abgetragen als Steige Stränge benutzt

- Die Fenster werden ausgebaut mit Fensterbänken
- Die Bäder werden ausgebaut: Objekte/Leitungen/Fliesen/Fensterbänke
- Die Wohnungseingangstüren werden ausgebaut
- Die Bodenbeläge werden ausgebaut
- Die Tapeten werden entfernt
- Die Heizkörper werden ausgebaut
- Die Heizungsanlagen incl. Öltanks werden ausgebaut und entsorgt
- Dachziegel, Dachrinnen, Fallrohre usw. abbauen und entsorgen
- Alte Zuwegung-Pflaster aufnehmen und entsorgen
- Briefkastenanlage im Treppenhaus ausbauen und entsorgen

2. Stemm- und Fräß-Arbeiten

Einschlitzten der Elektroleitungen

Brüstungsabbruch im Bereich der Balkontüren

Vergrößerung der Giebelfensteröffnungen

Stemmen der Durchbrüche für Versorgungsleitungen

3. Gerüststellung

Liefern und Aufstellen eines Baugerüsts nach DIN

Umsetzen, sowie auf und abbauen sind inbegriffen

4. Keller

Alle Kellerräume erneuern

16 Kellerräume, sowie 2 Heizungsräume und Waschkeller (mit 8 Waschmaschinenanschlüsse) herstellen.

Die Kellerdecken werden gedämmt.

5. Fenster einbauen

die Fenster und Türelemente werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt: Material Kunststoff Fenster Farbton außen grau innen weiß. Die Wohnräume erhalten einbruchhemmende Fensterelemente in Anlehnung an die Sicherheitsgruppe WK 2 mit abschließbaren Griffen. Die Verglasung erfolgt mit einer Dreifachisolierverglasung U < 1,0,

die 1-Flügel Fenster werden als Drehkippen Fenster ausgebildet. Bodentiefe Öffnungsflügel erhalten als Absturzsicherung ein Geländer. Die Glasflächen der Türelemente erhalten Sicherheitsglas.

Fensterbänke innen weißer Kunststein-außen Aluminium

6. Wohnungseingangstüren

das Türblatt und der Rahmen wird als Haustür (Aluminium) mit entsprechenden DIN Nachweis eingebaut. Drückergarnituren in Edelstahl gebürstet. Die Türhöhe ist ca. 2,12 m hoch sein. Die Stahlzarge wird mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Automatischer dreifacher Verriegelung mit verstärktem Sicherheitsschließblech einer Sicherungsgarnitur, einem Profilzylinderschloss mit Aufbauschild ausgestattet.

7. Innentüren

die Innentüren werden ca. 2,01 m, Material Röhrenspan, Oberfläche weiß bzw. Holz

Drückergarnituren in Edelstahl gebürstet

SANIERUNGSBESCHREIBUNG

8. Fliesenarbeiten

die Wände in Wohnräumen und Bädern werden nur in dem Spritzbereich Tür hoch gefliest.

Die Böden in den Bädern, Duschen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug. Die Duschen werden bodengleich barrierefrei hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über eine Entwässerungsrinne. Sämtliche Eckanschlüssen mit Bewegungsfugen.

Silikon einbringen

Format der Fliesen/Steinzeug min 30/60

Farbe nach Bemusterung (weiß, grau, beige)

qm-Preis 25,00€

9. Treppe

die Holztreppe werden durch Betontreppen erneuert

Belag der Treppenstufen aus Fliesen

10. Treppenhäuser

Buntsteinputz nach Bemusterung (Grauton) Höhe = 1.0 m

Wände, Decken werden weiß gespachtelt und gestrichen

11. Schlosser/Metallarbeiten

Die Tür zum Heizungsraum wird als feuerbeständige Stahltür ausgeführt(T30)

12. Anstrich- Spachtelarbeiten

die Wand- und Deckenflächen erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich, Farbton weiß.

Oberfläche Q3 geschliffen (KG, EG, OG, DG und Treppenhäuser)

13. Estricharbeiten

Der Estrich bleibt im Bestand und wird ca. 2 cm eingefräst wegen der Fußbodenheizung. Nach dem Rohrverlegen wird mit Ausgleichsmasse der Boden gespachtelt, mit Glasfaser erneut eingebettet und dann wird der Oberboden eingebaut

14. Bodenbelagsarbeiten

in allen Wohn- und Schlafräumen, sowie Fluren, Küchen und Abscheu räumen wird Oberbelag Vinyl vollflächig verklebt und verlegt. Fußbodenleisten sind aus Kunststoff. Farbe nach Bemusterung (zum Beispiel O AK- hell)

EP-Preis pro qm = 25.00 €

15. Heizungsanlage

die Beheizung und das Warmwasser erfolgt mit einer Luft-Wärmepumpe, (Mitsubishi oder gleichwertig), Dimensionierung nach der Bedarfsberechnung. Die Wärmeabgabe erfolgt über raumweise-regelbare-Fußbodenheizung. In den Bädern werden zusätzliche Handtuchheizkörper installiert.

16. PV-Anlage

die PV-Anlage wird gemäß der Wärmeberechnung ausgelegt, für eine Trinkwasser Wärmeunterstützung zu zum Erreichen des Effizienzhauses 40+ nach GEG.

SANIERUNGSBESCHREIBUNG

17.Sanitärinstallation

die Wasserversorgung für die Bäder und Küchen erfolgt über Steige-Stränge.
Die Rohrleitungen werden in Schichtverbund (Alu-Kunststoff-rund) ausgeführt

18.Abwasserleitungen

die Abwasserleitung werden mit gedämmten HT im Innenbereich
Die Entlüftungsleitung ist aus Kunststoff.
Brandschutzvorschriften sind zu beachten und fachgerecht auszuführen.

19.Sanitärobjekte allgemein

es sind Sanitärobjekte in der Farbe Weiß und Armaturen in verchromte Ausführung vorgesehen.
Objekte: Handwaschbecken, WC-Sitz, wandhängende Tiefspüler, WC Deckel, Waschtisch
Glasduschwand - Duschschauch aus Metallausführung (kein Kunststoff)
Marke Grohe oder gleichwertig

20.Küchen

Kalt- Warmwasseranschluss jeweils mit einem Eckventil zum Anschluss von Spülbecken und zusätzliche Verbraucher zum Beispiel Spülmaschine Kaffeemaschinen usw.

21.Elektroarbeiten

Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Lichtauslässe Bäder und Flure mit LED-Decken- Strahler
Erneuerung sämtlicher Leitung
Wohnung Unterverteilungen
Sicherungskasten
Schalter und Steckdosen
Telefon und Fernseher Anschluss weiß- Produkt Gira oder gleichwertig- eckige rein weiß
Größenangaben nach Bemusterung
In den Wohnungen: Lichtschalter und Steckdosen
Flur: 1 Taster, 1 Steckdose
Küche: 1 Taster, 4 Steckdosen, Herd 5x2,5qmm
Bad: 1 Taster, 2 Steckdosen abgesichert mit FI-Schalter
Kinderzimmer: 1 Taster, 4 Steckdosen
Wohnzimmer: 1 Taster, 4 Steckdosen
Telefon/Kabelcom usw. : 1 x im Flur für den Router

22. Innenausbau Dachgeschosswohnungen

die Dachgeschosswohnungen waren bisher nicht ausgebaut. Die Zwischenräume der Sparren waren nicht isoliert.
Das Dachgeschoss soll wie folgt ausgebaut werden:
a. Zwischenwände in Leichtbauweise Systemknauf oder gleichwertig, beidseitig beplankt 12,5 mm Rigips, Innendämmung 100 mm Steinwolle. Trennwände zwischen Wohnungen werden in F 90 ausgeführt 150 mm Wandstärke bestehend aus 100 mm Aluprofil, zweiseitig Doppel beplankt. In 2 x 12,5 mm Rigips.
b. Fußbodenaufbau: auf den bestehenden Fußboden werden 60 mm tritt Schall verlegt, 0,2 mm PE Folie, OSB 21 mm, schwimmend verlegt, Oberbelag Vinyl.
c. Deckenkonstruktion: abgehängte Rigips Decke
d. Dachschräge: zwischenliegende Sparrendämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung, Dampfdiffusionssperre, Konterleitung, Lattung, Rigips 12,5 mm

SANIERUNGSBESCHREIBUNG

23. Zimmererarbeiten Gaube

die Dachgeschosswohnungen bekommen jeweils im Wohnzimmer eine Schleppgaube gemäß den beiliegenden Zeichnungen. Die Schleppsparren gemäß statischer Berechnung. Die Frontseite des Erkers und die Wangen bestehen aus einer Holzskelettkonstruktion, Kantholz 12/12.
außen Wärmedämmputz, innen Rigips zwischenliegende Dämmung.

24. Hauseingangstüren

Ausführung in Aluminium- Größenangabe gemäß Bauzeichnung- Farben wie die Fenster(anthrazit)

25. Fassadendämmung

Wärmedämmverbundsystem, Stärke gemäß Energieberechnung, Material aus A1 (Steinwolle),
Farbe lichtgrau, Oberflächenputz, 2 mm als Rillenputz.

26. Dachsanierung

der komplette Dachstuhl inkl. Drempel wird entfernt und erneuert. Neueindeckung mit Betonziegel, die Farbe wird noch vom Bauamt vorgegeben. (grau/anthrazit)
Fallrohre, Standrohre sowie Rinnen in Zink.
Dachüberstand mit Gesims Kasten

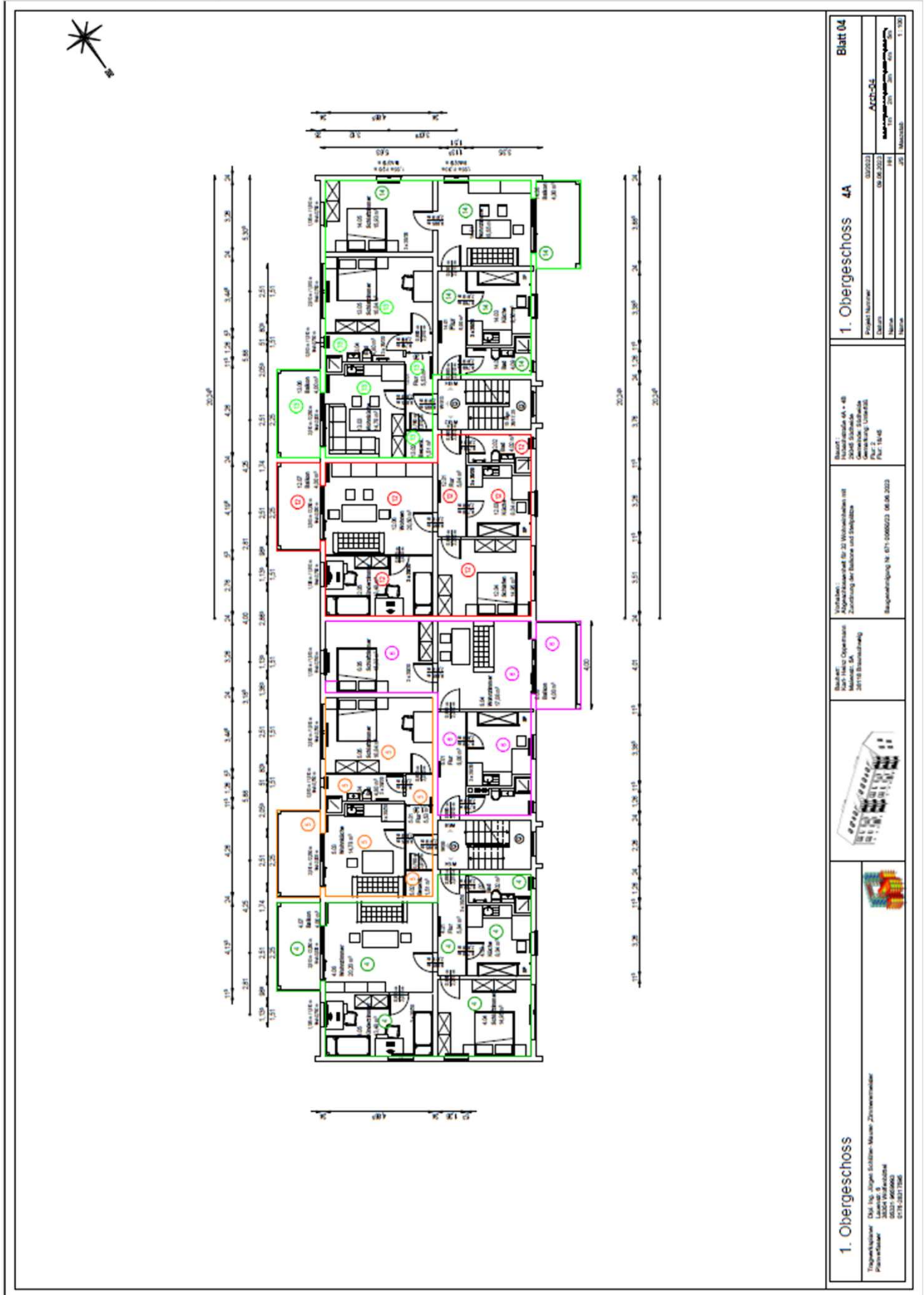
27. Balkone

Fundamente: Einzelfundamente in Stahlbeton bewehrt, gemäß statischer Berechnung
Balkonstruktion: Fußboden als Rahmenkonstruktion mit Traverse, Oberbelag WPC oder gleichwertig,
Stahlblech als Unterkonstruktion zum Schließen und Abfangen des Regenwassers,
Stahlstützen in Vierkanrohr, Geländer mit vertikalen Stäben und rundem Handlauf,
Ausführung in feuerverzinkt.

28. Außenanlagen

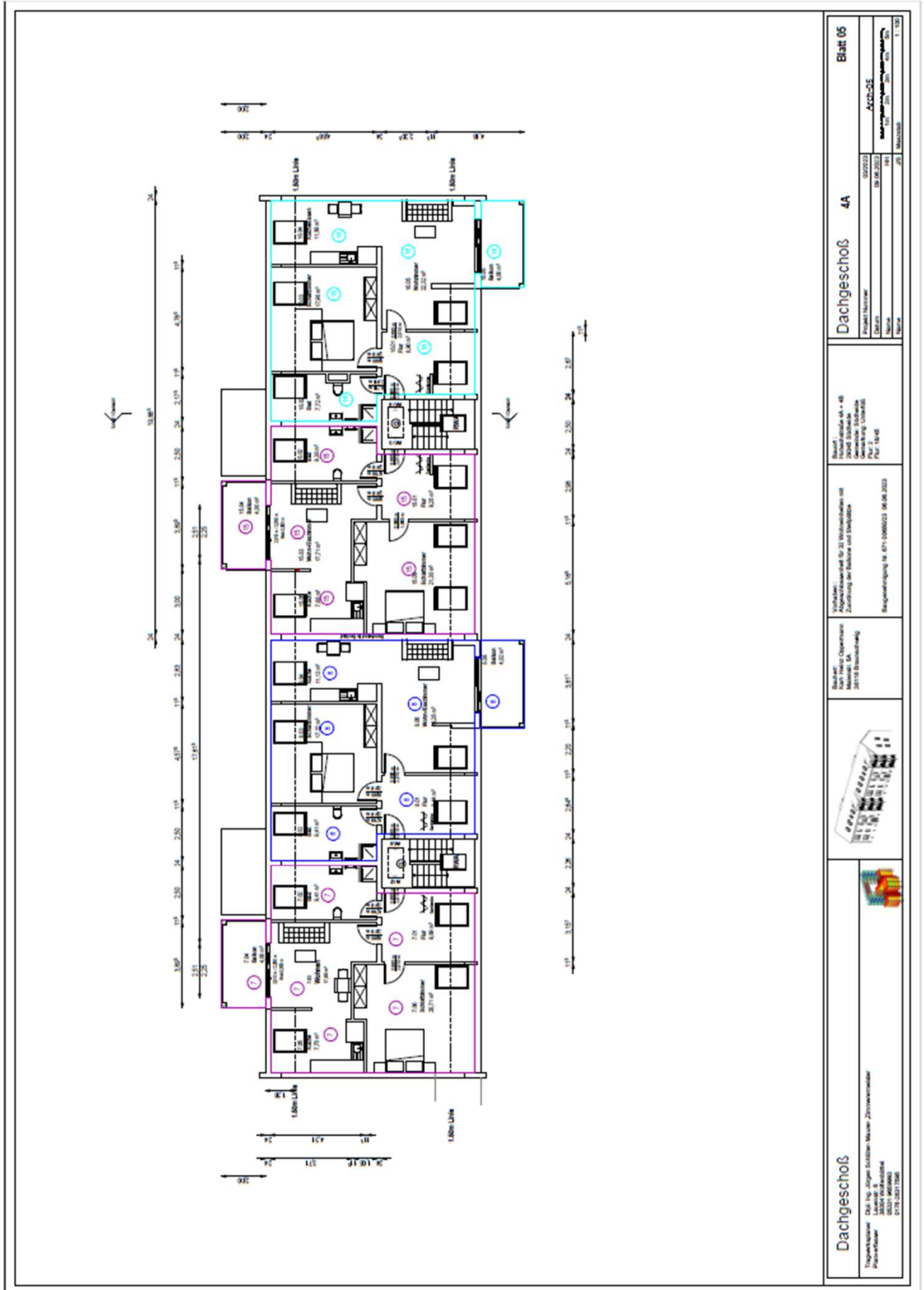
die Einfahrt, die Einstellplätze, und der Fußweg zu den Hauseingängen werden im Betonpflaster ausgeführt. 10 cm für die Fahrspuren, 8 cm für die Einstellplätze und die Fußwege. Unterbau 30 cm Mineralgemisch, Verlegung der Betonsteine in 2 cm Splitt. Farbe des Betonpflaster: Anthrazit

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



1. Obergeschoss Tragwerksplan: Dipl.-Ing. Jürgen Schäfer, Mauer- Zirkonwerkstatt Plannummer: 38354 W 000000 05.07.2021 17:00		1. Obergeschoss 4A Projekt Nummer: 030223 Datum: 06.06.2023 Name: 191 Maßstab: 1:100	
Bearbeiter: Martin Oppermann 20118 Braunschweig		Bearbeiter: 38354 W 000000 v. 03 2004 Schäfer, Jürgen Generelle Zeichnung Plan 1:100	
Vorhaben: Aufgussbauwerk für 20 Wohnkubikmeter mit Zerstreuung der Schalle und Dämmung		Baugenehmigung Nr. 071-000023 06.06.2023	

GRUNDRISS HUBACHSTR. DACHGESCHOSS



Dachgeschoss Tragwerksplan: Dipl.-Ing. Jürgen Schöler, Mauer, Zirkowenwälder Lärker 9 Palmstraße 0531-4652400 0176-28317566		Blatt 05 Dachgeschoss 4A	
		Projekt-Nr.: 1000023 Datum: 08.06.2023 Name: [Name] Mäße: [Maße] Maßstab: 1:1000	
Auftraggeber: Stadt- und Kreisverwaltung Abteilung für Städtebau und Bauleistungen Baugruppierung N° 01-000023 08.06.2023		Blatt 1: Hubachstraße 4a + 4b Grundstück: 1000023 Grundstück: 1000023 Flur: 14/05	
Maßstab: nach Maßstab 20118 Braunschweig		Blatt 1: Hubachstraße 4a + 4b Grundstück: 1000023 Grundstück: 1000023 Flur: 14/05	

ANSICHTEN

Nordansicht

Südansicht

Grundrisse

ANSICHTEN

Blatt 08

Ansichten 4A

Projekt Name: Arch-08
 Datum: 08.06.2023
 Maßstab: 1:100
 Blattgröße: 210 x 297 mm
 Blattzahl: 8 von 8
 Name: JF
 Mischzahl: 1:100

Bestell: Institut für...
 Projekt: ...
 Zeichner: ...
 Prüfer: ...

Vorbereitung: ...
 Zeichnung: ...
 Datum: ...

Blatt: ...
 Projekt: ...
 Datum: ...

ANSICHTEN

Projekt Name: ...
 Datum: ...
 Maßstab: ...
 Blattgröße: ...
 Blattzahl: ...
 Name: ...
 Mischzahl: ...

Bestell: ...
 Projekt: ...
 Zeichner: ...
 Prüfer: ...

Vorbereitung: ...
 Zeichnung: ...
 Datum: ...

Blatt: ...
 Projekt: ...
 Datum: ...

SCHNITT



Schnitt A-A Das eig. zugehörige Schiller-Museum-Zentrum Plannummer: 303000000 Datum: 07.12.2011 Blatt: 48	Schnitt A-A 48	Blatt 15 Projekt-Nr.: 303000000 Blatt-Nr.: 48 Blatt-Titel: Schnitt A-A
Blatt-Nr.: 303000000 Blatt-Titel: Schiller-Museum-Zentrum Blatt-Nr.: 48	Blatt-Nr.: 303000000 Blatt-Titel: Schiller-Museum-Zentrum Blatt-Nr.: 48	Blatt-Nr.: 303000000 Blatt-Titel: Schiller-Museum-Zentrum Blatt-Nr.: 48

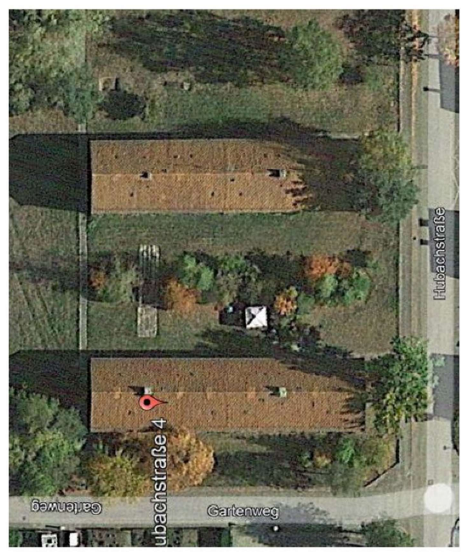
LIEGENSCHAFTSPLAN



Abstände der städtebaulichen Grünabschnitte (in m) für die beiden Abschnitte der Wohnzone

0/1	0,5	0	2,5
2/3	0,5	0	2,5
4/5	0,5	0	2,5
6/7	0,5	0	2,5
8/9	0,5	0	2,5
10/11	0,5	0	2,5
12/13	0,5	0	2,5
14/15	0,5	0	2,5
16/17	0,5	0	2,5
18/19	0,5	0	2,5
20/21	0,5	0	2,5
22/23	0,5	0	2,5
24/25	0,5	0	2,5
26/27	0,5	0	2,5
28/29	0,5	0	2,5
30/31	0,5	0	2,5
32/33	0,5	0	2,5
34/35	0,5	0	2,5
36/37	0,5	0	2,5
38/39	0,5	0	2,5
40/41	0,5	0	2,5
42/43	0,5	0	2,5
44/45	0,5	0	2,5
46/47	0,5	0	2,5
48/49	0,5	0	2,5
50/51	0,5	0	2,5
52/53	0,5	0	2,5
54/55	0,5	0	2,5
56/57	0,5	0	2,5
58/59	0,5	0	2,5
60/61	0,5	0	2,5
62/63	0,5	0	2,5
64/65	0,5	0	2,5
66/67	0,5	0	2,5
68/69	0,5	0	2,5
70/71	0,5	0	2,5
72/73	0,5	0	2,5
74/75	0,5	0	2,5
76/77	0,5	0	2,5
78/79	0,5	0	2,5
80/81	0,5	0	2,5
82/83	0,5	0	2,5
84/85	0,5	0	2,5
86/87	0,5	0	2,5
88/89	0,5	0	2,5
90/91	0,5	0	2,5
92/93	0,5	0	2,5
94/95	0,5	0	2,5
96/97	0,5	0	2,5
98/99	0,5	0	2,5
100/101	0,5	0	2,5

Parkeinzelsort Hubachstraße 4a:
4 Wohnungen: 70qm = 2 SP = 48 SP



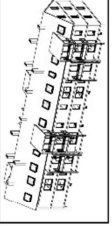

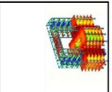
Liegenschaftsplan

Blatt 01

Projekt Nummer: 01/2023
Datum: 16.01.2023
Name: HH
Mastab: 1:1000

Bauherr:
Karl-Herrn Oppermann
38118 Braunschweig

Vorbau:
Abgesprochen für 32 Einheiten
Liegenschaftsplan
Hubachstr. 4a-4b
29245 Stöhring

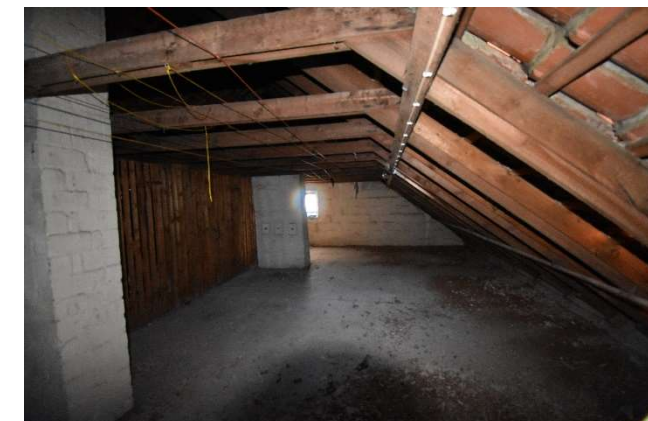
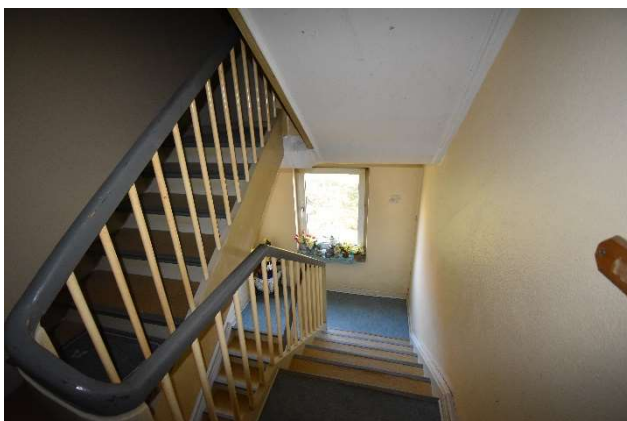
Liegenschaftsplan

Träger: Jürgen Schiller, Maurer-Zimmermeister
Laueritz & Partner
Pflanzstr. 1
38118 Braunschweig
0531-4659993
0172-28317958

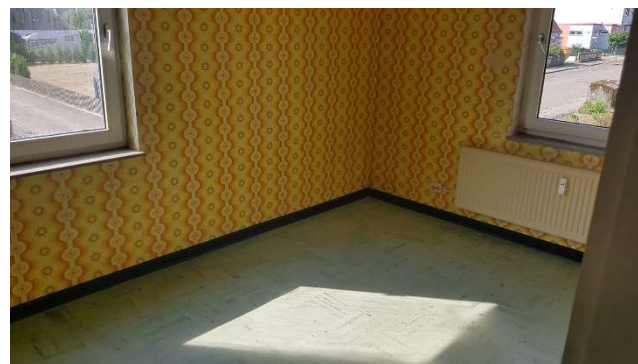
Bauherr:
Karl-Herrn Oppermann
38118 Braunschweig

Vorbau:
Abgesprochen für 32 Einheiten
Liegenschaftsplan
Hubachstr. 4a-4b
29245 Stöhring

BILDER VOR DER SANIERUNG



BILDER VOR DER SANIERUNG



BILDER VOR DER SANIERUNG



14. FINANZIERUNGSBEISPIEL WE3 MIT MIETPOOL

Finanzierungsbeispiel		
Wohnfläche:	55,3 m ²	
Kaufpreis:	2950 €/m ²	163.223,50 €
Erwerbsnebenkosten:	7,00 %	11.425,60 €
Gesamtfinanzierung:		163.223,50 €
Sollzins:	2,85 %	346,10 €
Tilgung:	2,77 %	336,40 €
Verwaltungsgebühr SEV		50,00 €
Rücklagen für Eigentum (empfohlen 0,50 EUR/m ²):		27,67 €
Gesamtkosten mtl.		760,17 €
Kaltmiete mtl.	553,00 € um 20 % gekürzt (Simulation)	442,40 €
Steuerrückfluss mtl.:		363,99 €
Gesamteinnahmen		806,40 €
Aufwand/Überschuß mtl. nach Steuern im 1. bis 8. Jahr (Steuersatz 42%)		- 46,24 €

FINANZIERUNGSBEISPIEL WE3 OHNE MIETPOOL

Finanzierungsbeispiel		
Wohnfläche:	55,3 m ²	
Kaufpreis:	2950 €/m ²	163.135,00 €
Erwerbsnebenkosten:	7,00 %	11.419,50 €
Gesamtfinanzierung:		163.135,00 €
Sollzins:	2,85 %	345,90 €
Tilgung:	2,77 %	336,20 €
Verwaltung:		50,00 €
Rücklagen für Eigentum (empfohlen 0,50 EUR/m ²)		27,65 €
Gesamtkosten mtl.		759,75 €
Mieteinnahmen mtl.:	553,00 €	553,00 €
Steuerrückfluss mtl.:		317,25 €
Gesamteinnahmen		870,20 €
Aufwand/Überschuß mtl. nach Steuern im 1. bis 8. Jahr (Steuersatz 42%)		- 110,45 €

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