



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

**“Monumental Gardens” (Haus 4)**

**KfW40 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten  
in Wolfsburg, bezugsfertig ab Februar 2025  
TOP KAPITALANLAGE**



**H & K Group Holding GmbH**

Charlotte-Auerbach-Str. 4

28816 Stuhr

Deutschland

☎ +49 421 80608235

✉ info@hollklass.de

**Team H & K Group**

➡ +49 160 98072783

➡ +49 1515 2551952





## Objektdaten

<b>externe Objektnummer</b>	
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2024
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft-Wasser- Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	ab Februar 2025
<b>Wohnfläche</b>	66 m2 bis 111 m2
<b>Anzahl Zimmer</b>	2 bis 4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Befeuerung</b>	Luft-Wasser- Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Art + Fläche außenliegender Sitzbereich</b>	Terrasse / Balkon
<b>ruhig</b>	Ja
<b>sonnig</b>	Ja
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Hofbereich
<b>Stellplätze</b>	1 Stellplatz + zusätzlich à 10.000 € mögl. (Kauf)
<b>Abstellraum</b>	Ja
<b>Küche</b>	offene Küche, Küchenanschlüsse
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche, Wanne
<b>Gesamtwohnfläche Haus 4</b>	444 qm





## Übersicht Haus 4

Haus Nr.	Wohnung Nr.	ETAGE	Fläche in m <sup>2</sup>	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Kaufpreis
4	7	EG	66,09	x			312.400,00 €
4	8	EG	88,42	x			401.700,00 €
4	15	1. OG	89,90		x		417.500,00 €
4	16	1. OG	88,42	x			411.000,00 €
4	21	DG	111,90			x	514.479,00 €
			<b>444,73</b>				<b>2.057.079,00 €</b>

**Kaufpreis**  
**Provision**

**2.057.000 €**  
**PROVISIONSFREI**



## PLAN Mieteinnahmen Haus 4

Haus	Wohnung Nr.	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Anzahl Stellplätze	Miete Stellplätze gesamt/ Monat	Soll-Miete warm je m <sup>2</sup>	Sollmiete Wohnung / Monat	Sollmiete GESAMT / Monat	Sollmiete GESAMT / Jahr
4	7	66,09	x			1	40,00 €	14,50 €	958,31 €	998,31 €	11.979,66 €
4	8	88,42	x			2	80,00 €	14,50 €	1.282,09 €	1.362,09 €	16.345,08 €
4	15	89,9		x		2	80,00 €	14,50 €	1.303,55 €	1.383,55 €	16.602,60 €
4	16	88,42	x			2	80,00 €	14,50 €	1.282,09 €	1.362,09 €	16.345,08 €
4	21	111,9			x	2	80,00 €	14,50 €	1.622,55 €	1.702,55 €	20.430,60 €
<b>Summe Haus 4</b>									<b>6.448,59 €</b>	<b>6.808,59 €</b>	<b>81.703,02 €</b>

**Sollmiete GESAMT / Jahr**

**81.703 €**



## Beschreibung

Top Kapitalanlage!

Diese wunderschön geschnittenen Wohnungen befindet sich in einem brandneuen Wohnkomplex, der im November 2024 fertiggestellt wird. Erleben Sie modernes Wohnen in einer einladenden Atmosphäre.

**Profitieren Sie bereits jetzt von einem genehmigten und objektbezogenen KfW-Darlehn i.H.v. 124.000 € je Wohnungseinheit mit 1,8% Zinsen (5 Jahre tilgungsfrei). Gesamt bei 5 WE: 620.000 €**

Das Haus verfügt über eine PV-Anlage zur Nutzung günstiger erneuerbarer Energiequellen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit des Erwerbs eines weiteren PKW Stellplatzes.

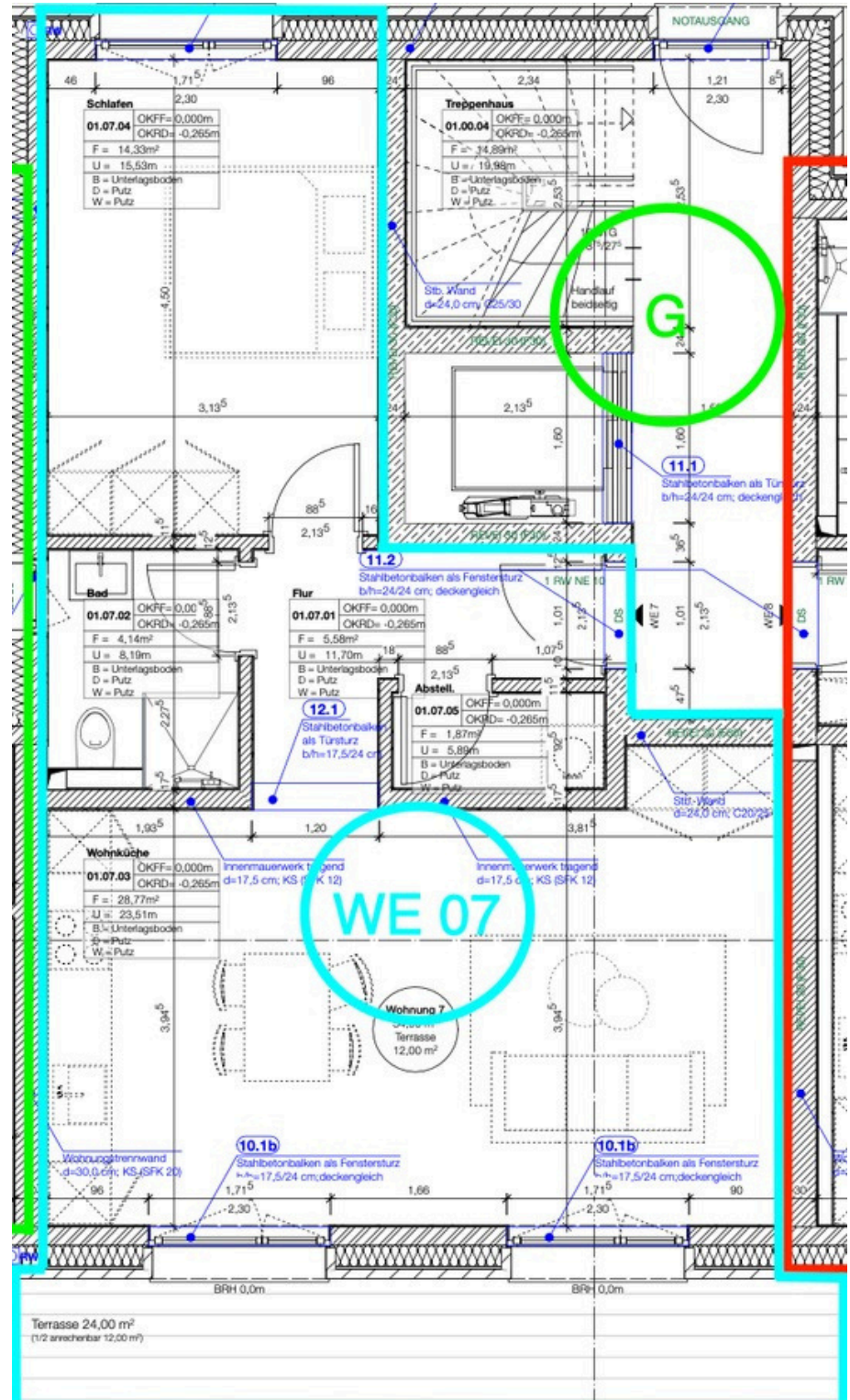
Highlights:

- Neubau mit modernem Design
- Zinsgünstiges Darlehen mit 1,8% Zinsen, 5 Jahre Tilgungsfrei bei der KfW-Bank
- Energieeffizientes Haus
- PV-Anlage
- weitere PKW Stellplätze (Kauf)

# Haus 4

## WE07 EG / 66,95m<sup>2</sup> / 2 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 28,7 qm
- großzügigen Terrasse 24 qm
- Schlafzimmer 14,3 qm
- Tageslichtbad 4 qm
- Abstellraum 1,8 qm
- Flur 5,5 qm



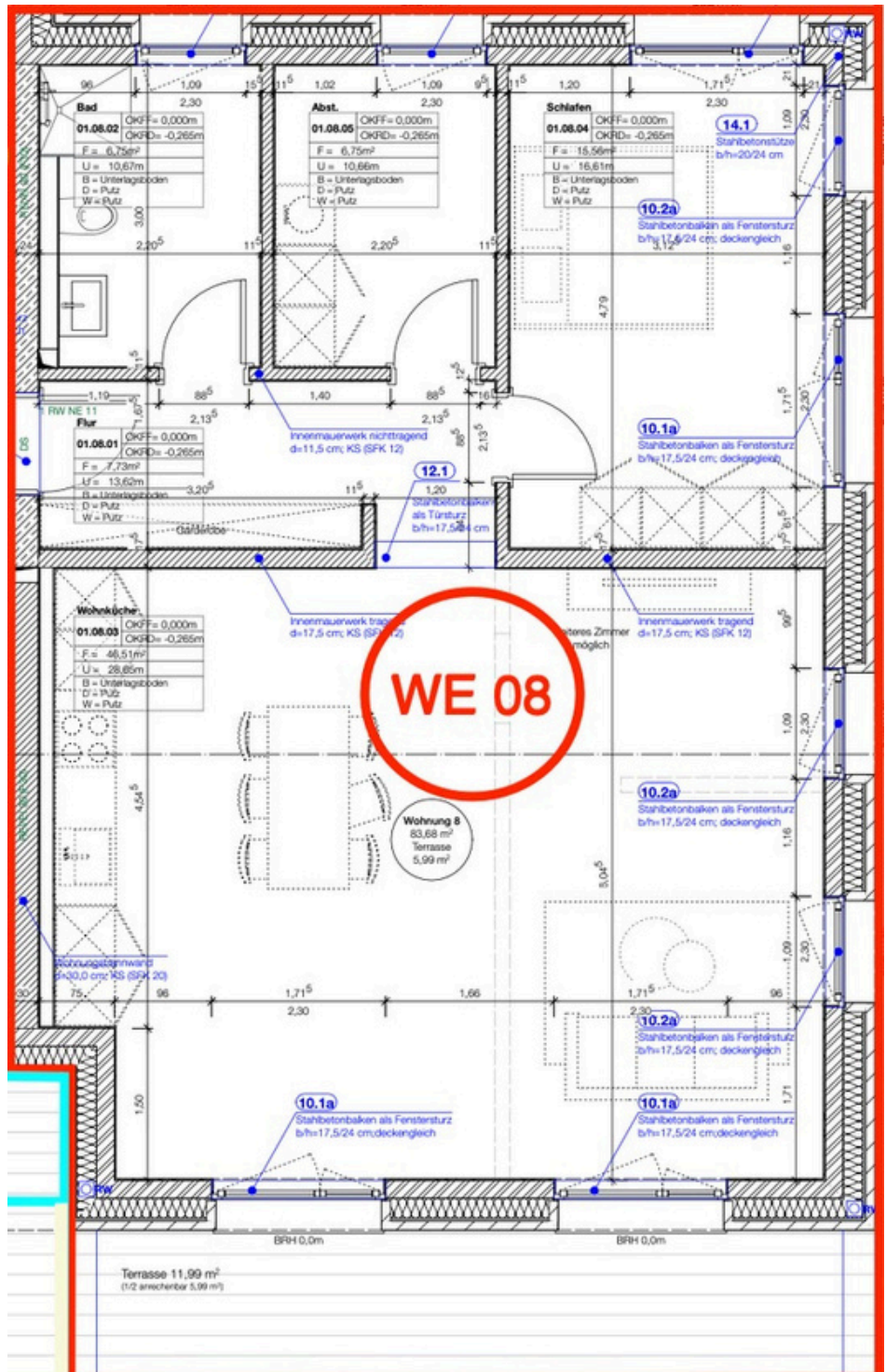
# Haus 4



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

## WE08 EG / 88,42m<sup>2</sup> / 2 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 46,5 qm
- großzügigen Terrasse 12 qm
- Schlafzimmer 15,5 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de

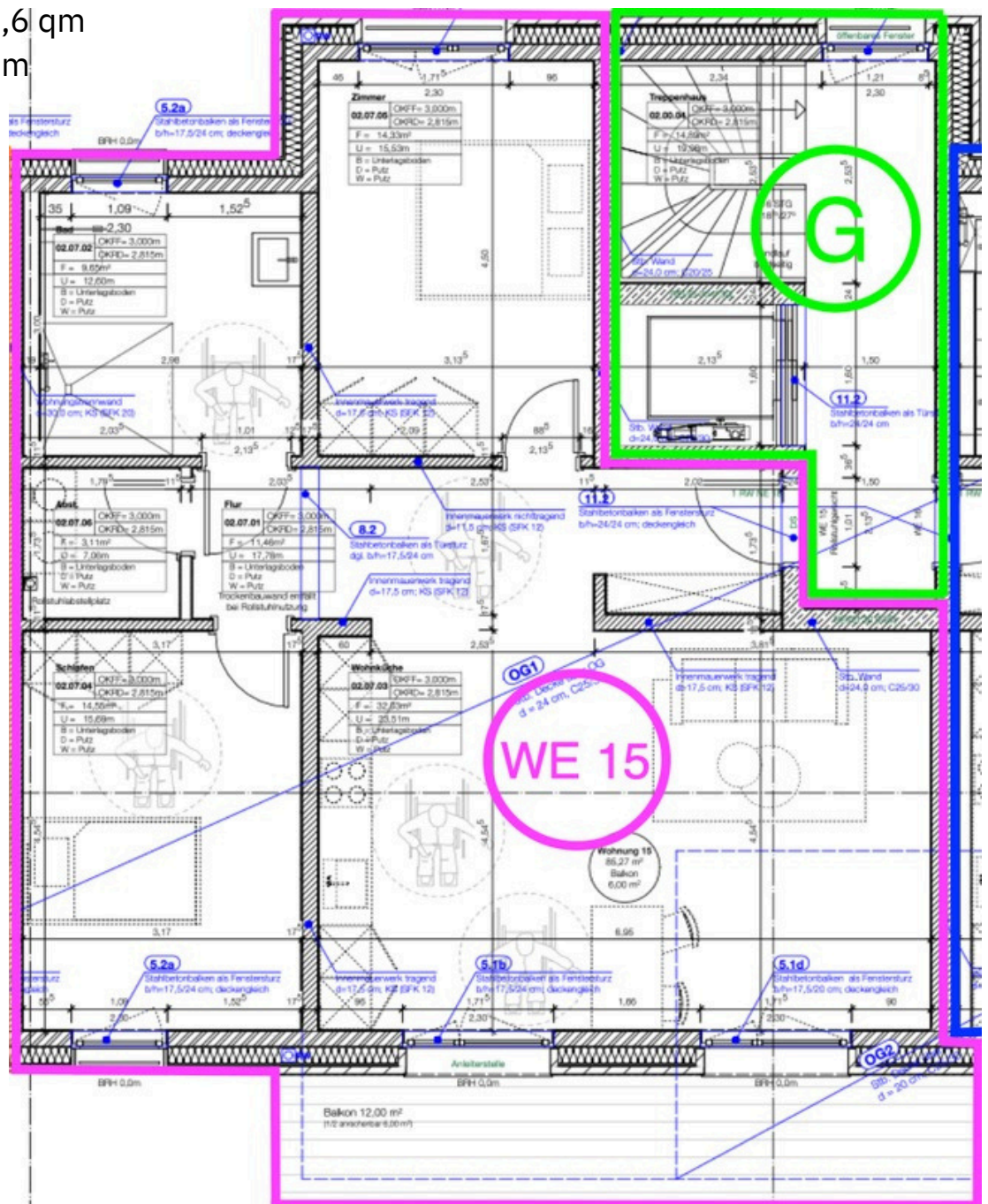
# Haus 4



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

## WE15 1.OG / 89,90m<sup>2</sup> / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 32 qm
- Balkon 12 qm
- 2x Schlafzimmer 14,5 + 14,3 qm
- Tageslichtbad 9,6 qm
- Abstellraum 3 qm
- Flur 11,4 qm



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de



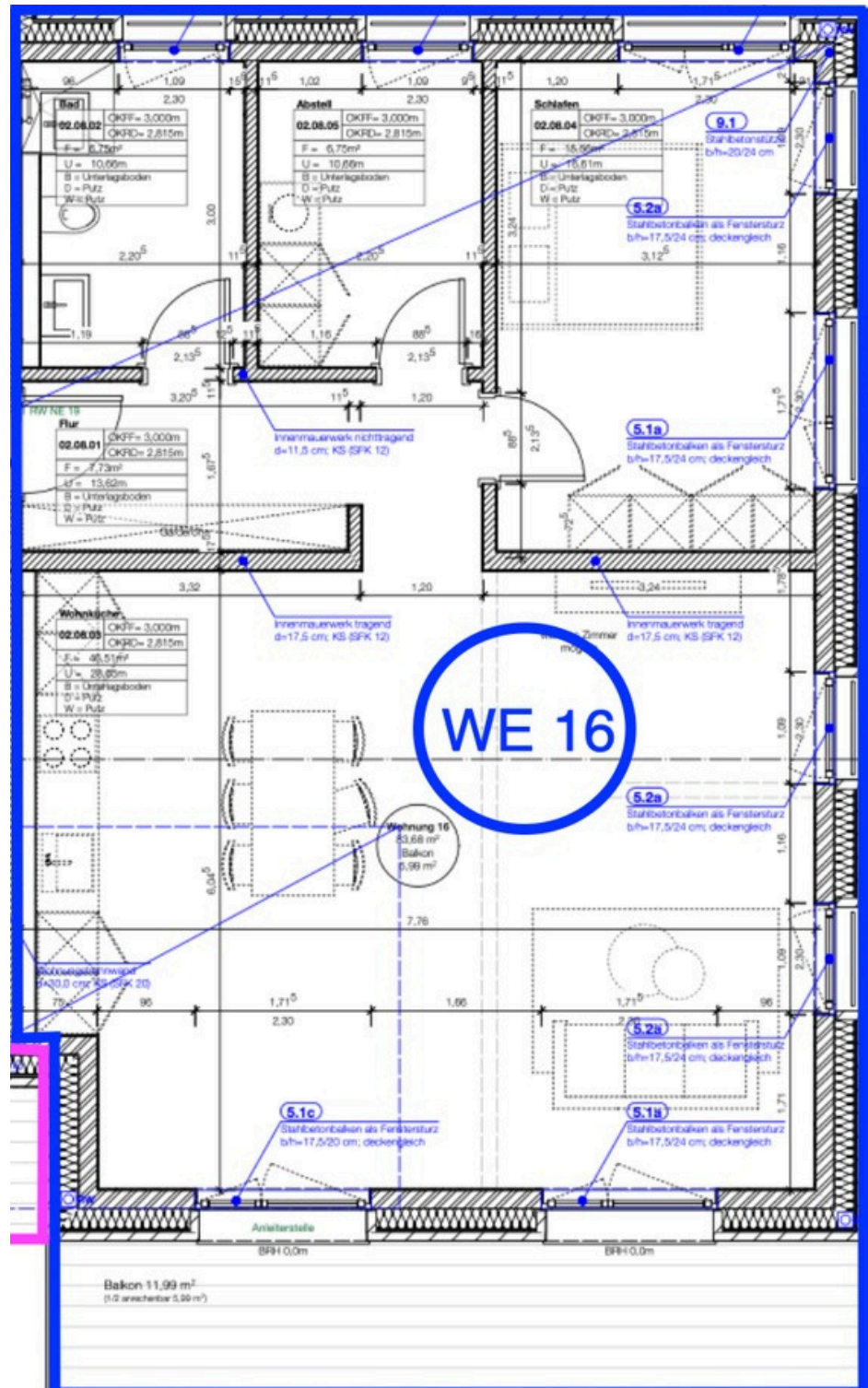
# Haus 4



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

## WE16 1.OG / 88,42m<sup>2</sup> / 2 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 46,5 qm
- Balkon 12 qm
- Schlafzimmer 15,5 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de

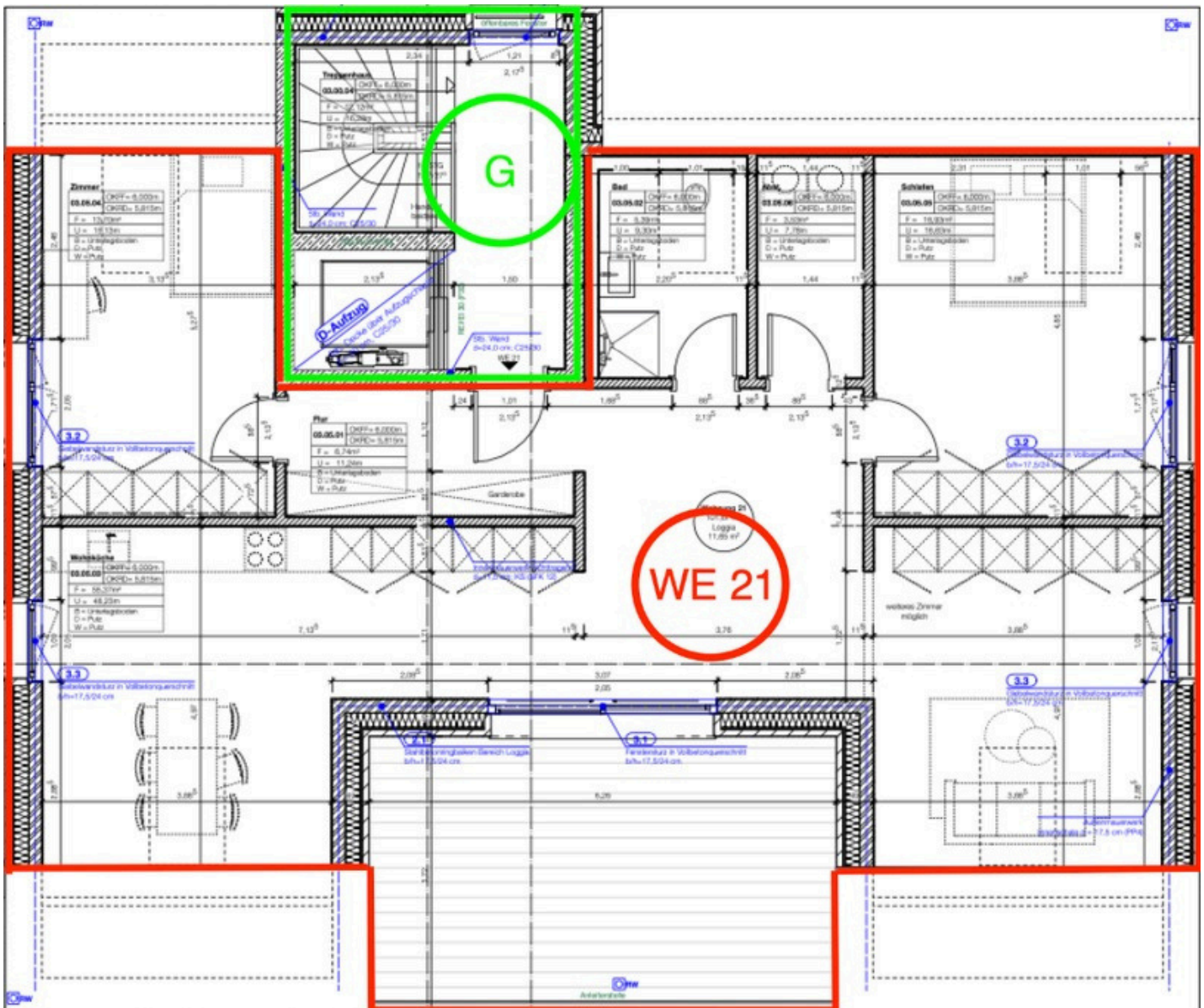
# Haus 4



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

## WE21 DG / 111,90m<sup>2</sup> / 4 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 55,3 qm
- großzügigen Loggia 24 qm
- 2x (Schlaf)zimmer ca. 13,7 + 16,9 + weiteres Zimmer möglich
- Tageslichtbad 6 qm
- Abstellraum 3,5 qm
- Flur ca. 6,7 qm



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de

## Allgemeine Hinweise

Änderungen in der Planung und Bauausführung mit den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind dem Bauträger vorbehalten, so wie sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungen zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zur genauen Maßentnahme nicht geeignet sind. Das Objekt wird in herkömmlicher Bauweise errichtet. Es wird schlüsselfertig übergeben. Dem künftigen Eigentümer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Er hat deshalb ab Übergabe für eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu sorgen. Technische Anlagen wie z.B. Heizung, Sanitär-Installation, Elektro-Installation, plastische Ver fugungen, Aufzug etc. bedürfen der ständigen Wartung. Ab Abnahme übernehmen die Eigentümer die Wartung dieser Anlagen. Es sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Den künftigen Eigentümern ist des Weiteren bekannt, dass zur ordnungsgemäßen Gebäudeunterhaltung die Außenanstriche, plastische Ver fugungen, Lackierungen auf Metall, Holz etc. sowie Außenputze in regelmäßigen Abständen zu überholen bzw. zu erneuern sind. Die Flächenangaben auf den Zeichnungen können von den Raumflächen der Wohnflächenberechnung nach WoFIV abweichen. Evtl. notwendige Leitungsschächte für Wasser- und Abwasserrohre sowie für weitere Versorgungsleitungen der einzelnen Häuser sind nicht in den Zeichnungen dargestellt und werden nach deren Notwendigkeit ausgeführt. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Irrtümer, Änderungen und Auslassungen vorbehalten.

## Lage

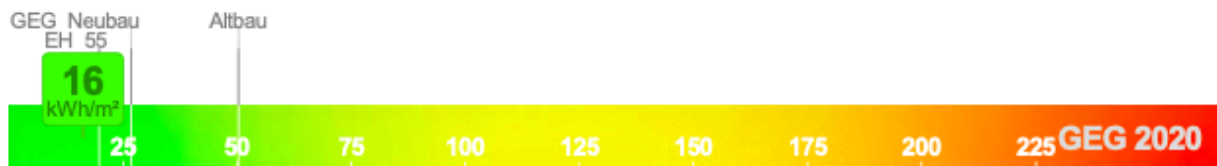
- im Herzen von Wendschott, im Nordosten von Wolfsburg
- sehr gute zentrale Lage
- Top-Anbindung ans VW-Werk
- hervorragende Infrastruktur
- ruhige Lage
- Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Banken in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen
- Nähe zum Naturschutzgebiet Drömling

## Energetische Bewertung

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 16 kWh/m<sup>2</sup>a



### Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

Ist-Zustand: 8 kWh/m<sup>2</sup>a



### Anlagentechnik

Anlagenverluste

Ist-Zustand: -2 kWh/m<sup>2</sup>a



### Umweltwirkung

CO<sub>2</sub>-Emission

Ist-Zustand: 9 kg/m<sup>2</sup>a





HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP







HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de

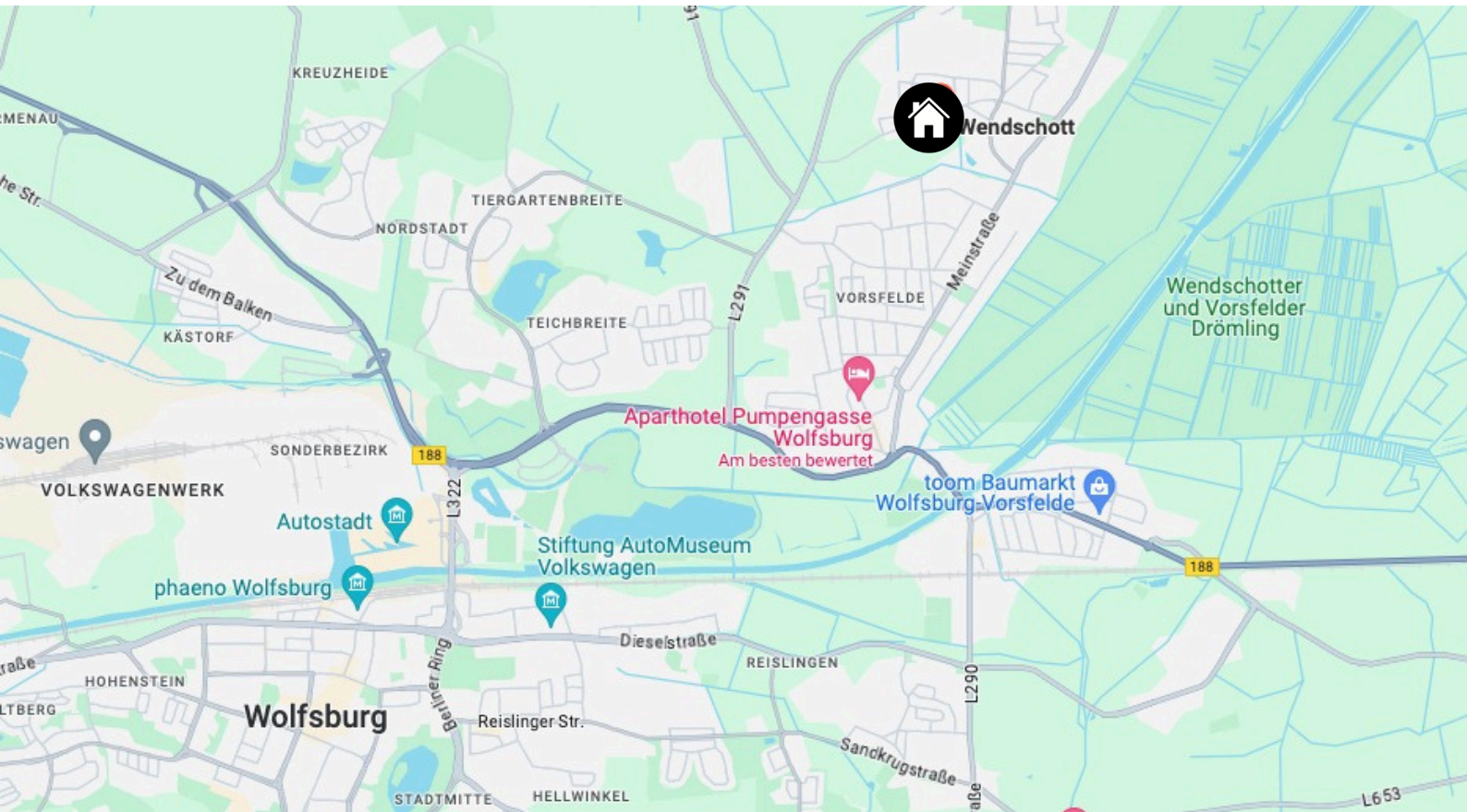


HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP





HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP



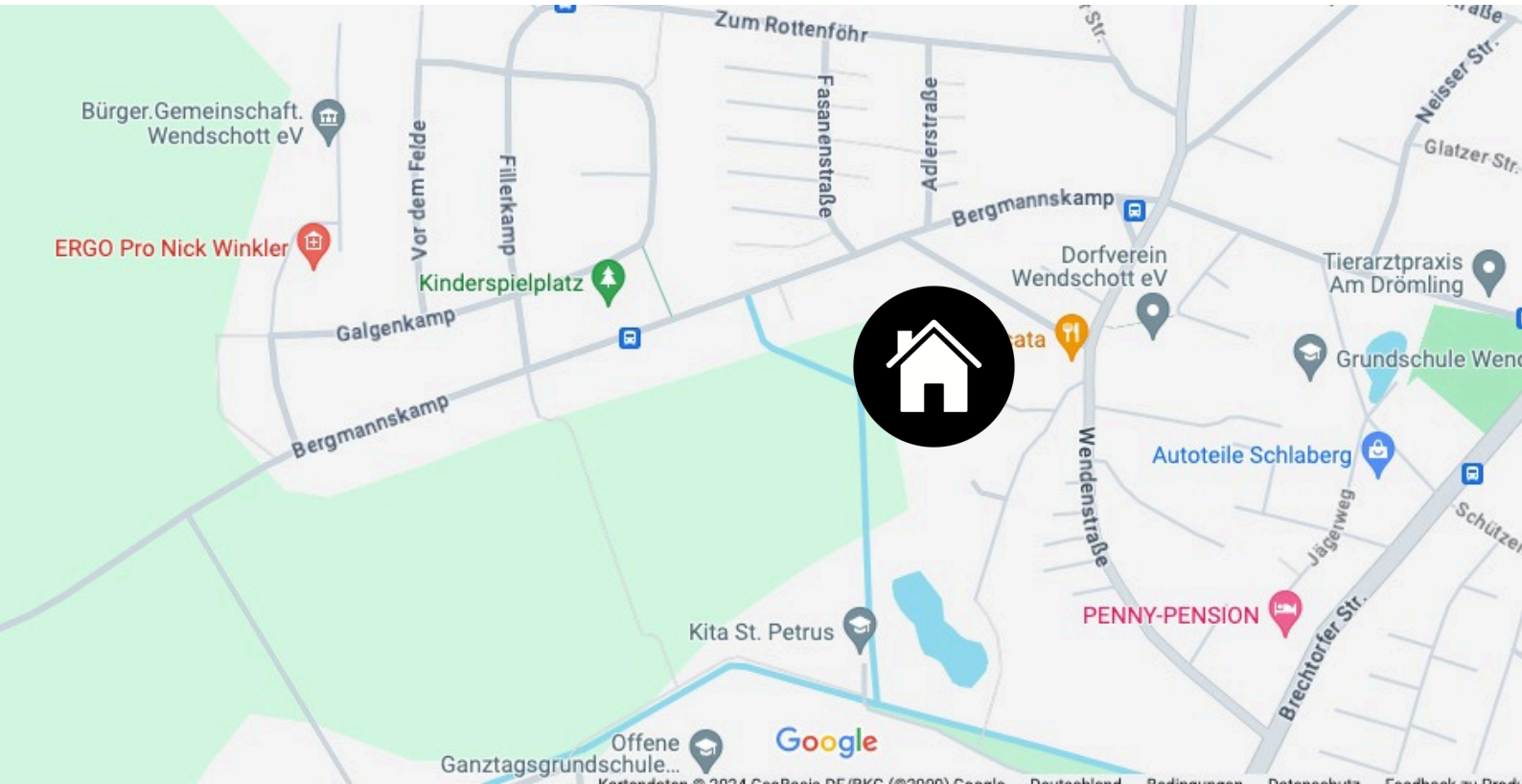
HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP

H & K Group Holding GmbH  
Charlotte-Auerbach-Str. 4  
28816 Stuhr  
Deutschland

+49 1515 255195  
+49 421 80608235  
info@hollklass.de



HOLLMANN & KLASSEN  
GROUP





## Finanzierungsbeispiel

In Kooperation mit unseren Finanzierungspartnern.

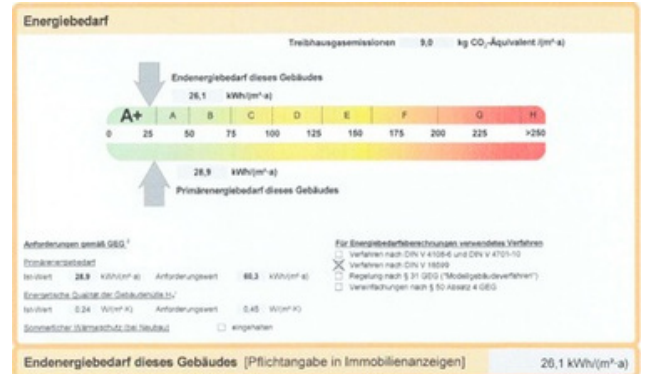
### WE 07 in Haus 4

KfW Darlehen zu **1,80%** (Tilgung 2%)

Wolfsburg Wendschott

Wohnfläche 66 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	<b>312.400,00 €</b>
Grunderwerbsteuer	15.620,00 €
Notar/Grundbuch	6.248,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>334.268,00 €</b>
Eigenmittel	21.868,00 €
Finanzierungsbedarf	<b>312.400,00 €</b>



Darlehensart	Finanzierungs- summe	geb. Sollzins (%)	eff. Jahreszins (%)	Sollzinsbindung	Tilgung (%)
KfW*	124.000,00 €	1,80	1,89	10 Jahre	2
Annuitätendarlehen	188.400,00 €	3,25	3,32	10 Jahre	1,5
<b>Ergebnis</b>	<b>312.400,00 €</b>	<b>2,53</b>	<b>2,59</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>1,75</b>

#### Monatlicher Aufwand

(Die anfänglichen Kosten können sich je nach Darlehensart/Förderung ändern)

monatlicher Sollzins	658,64 €
monatliche Tilgung	455,68 €
<b>monatliche Gesamtzahlung</b>	<b>1.114,32 € **</b>

\*\*Restschuld = 206.624,81 €

Die Angaben dieser Finanzierung dienen als ein Beispiel da unseren Finanzierungspartnern die genauen Angaben Ihrer Daten fehlen. Die oben genannten Konditionen liegen dem Kauf der oben gezeigten Immobilie, einem nachhaltigen Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, sowie eine gesicherte Einkommens- und Vermögenssituation in einem Angestelltenverhältnis zugrunde. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur als Veranschaulichung. Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung übernommen.

