

**Beratungsobjekt 286**  
**- kein Makler- keine Provision**

Verkauf oder Vermietung für den Eigentümer ab 01.07.2026  
**Gewerbegrundstück in Größe von 1206 m<sup>2</sup>**  
in Wolfsburg - Vorsfelde

Achtenbüttelweg 16  
38448 Wolfsburg



1- Geschossiges Gebäude mit 310 m<sup>2</sup> Fläche

Bisher als Postverteilungszentrum genutzt:

**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

info@elm-consult.de

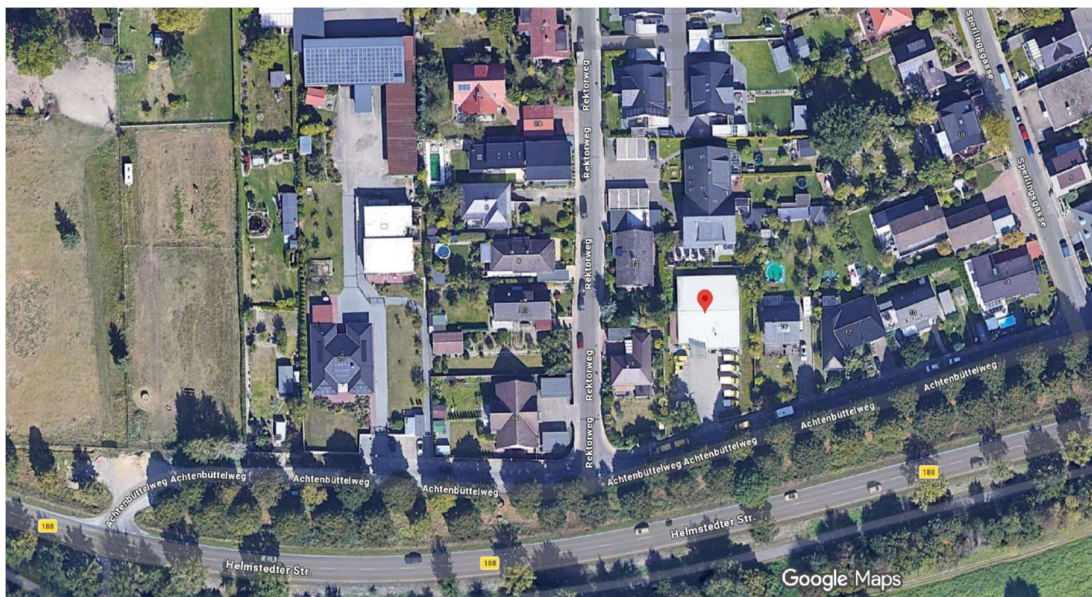
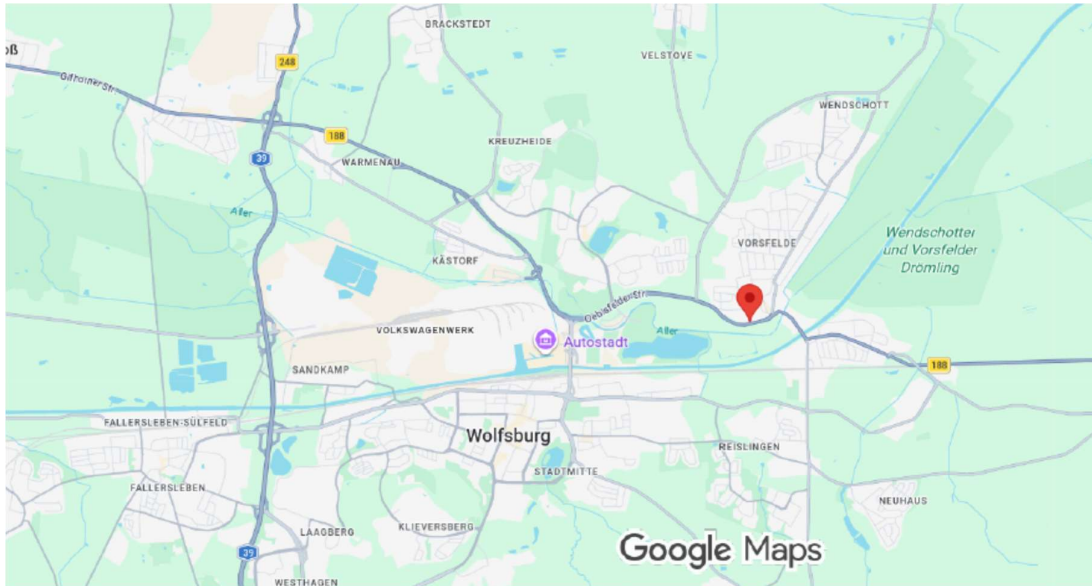
**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625

Das Objekt liegt ca. 5 km nordöstlich des Stadtkernes im Ortsteil Vorsfelde mit ca. 12.000 Einwohnern. In der Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie etc. sind fußläufig erreichbar.



**Postanschrift**  
Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

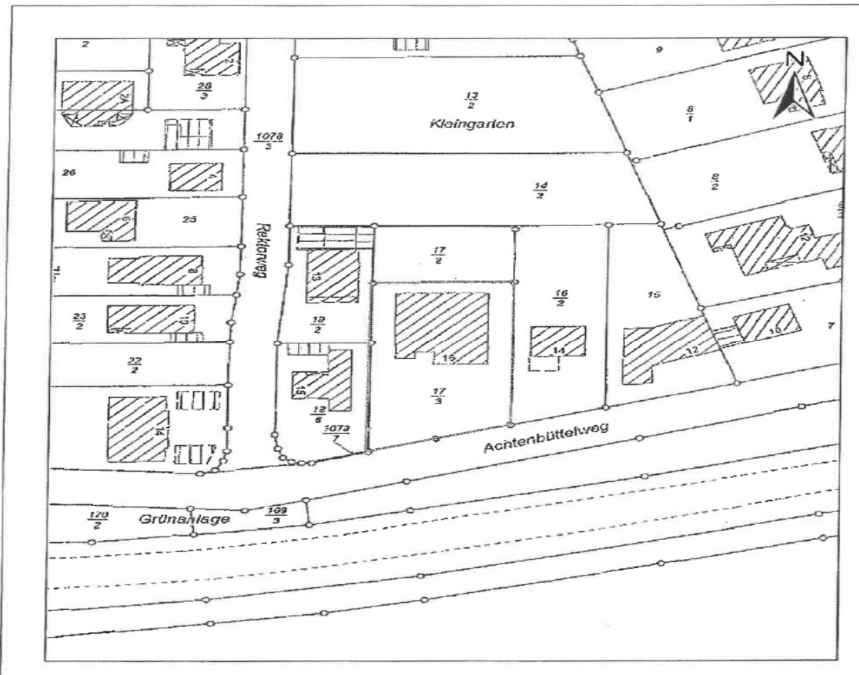
**Telefon & Telefax**  
Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**  
info@elm-consult.de

**Geschäftsführer**  
Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**  
51 / 203 / 02625

Es wurde 1998 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. 12 befestigte PKW-Stellplätze mit 5 Elektrofahrzeuge Ladesäulen befinden sich auf dem Grundstück.



**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

info@elm-consult.de

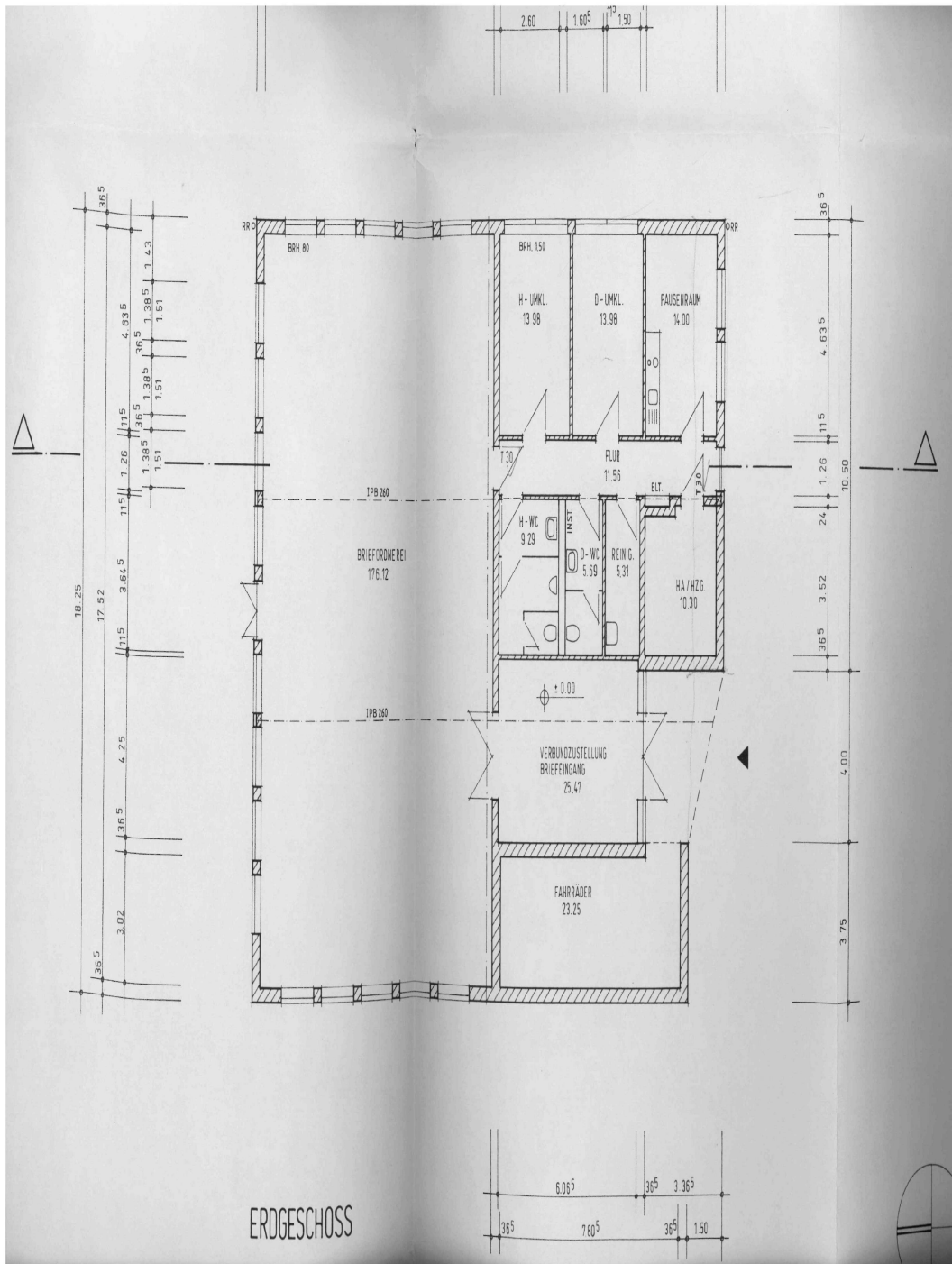
**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625

Ca. 288 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 22 m<sup>2</sup> Technikfläche  
 Ca. 310 m<sup>2</sup> gesamt, siehe Grundriss



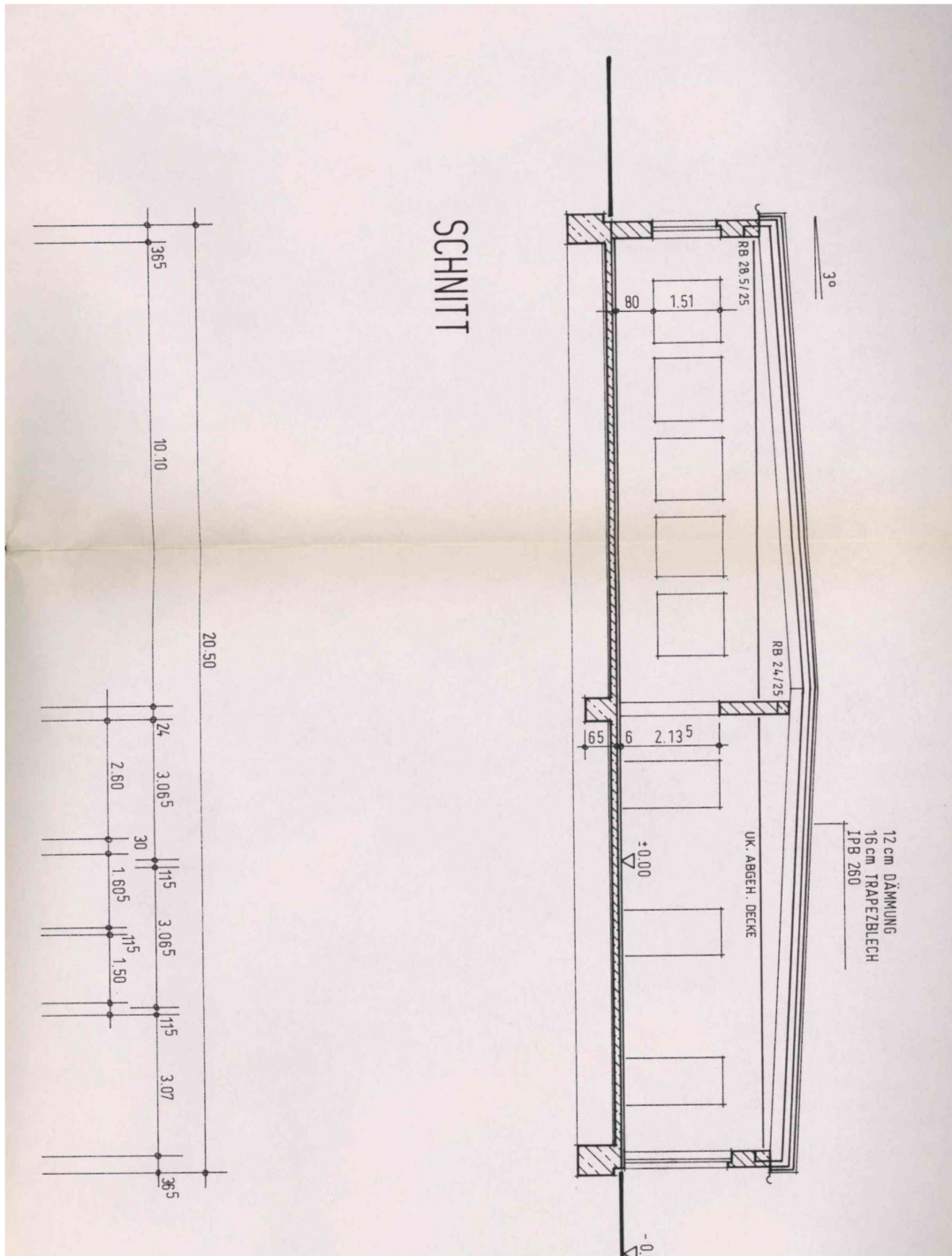
**Postanschrift**  
 Postfach 1146  
 38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**  
 Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**  
 info@elm-consult.de

**Geschäftsführer**  
 Dorothea Kahmann  
 Georg Kahmann

**Steuernummer**  
 51 / 203 / 02625



**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

info@elm-consult.de

**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625



**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

[info@elm-consult.de](mailto:info@elm-consult.de)

**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625

Zentraleingang



Ölheizung



**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

[info@elm-consult.de](mailto:info@elm-consult.de)

**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625

Damen und Herrentoiletten



Fahrradstand



**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

[info@elm-consult.de](mailto:info@elm-consult.de)

**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625

### Miete EUR 3.410— Kaltmiete per Monat

die Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizöl) muss der Mieter direkt bezahlen.

Die anderen Nebenkosten (Grundsteuer, Versicherungen, Müll, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Heizungswartung) betragen ca.

€ 250,-- pro Monat.

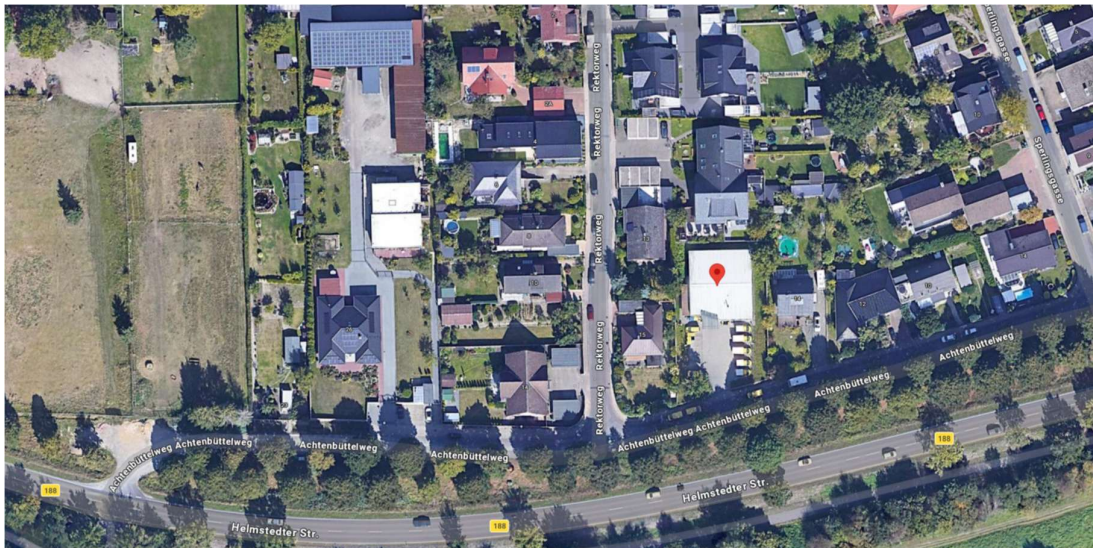
### Der Kaufpreis beträgt: 525.000 €

Der Bodenrichtwert beträgt: 260 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)



#### Postanschrift

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

#### Telefon & Telefax

Mobil: +49 152 0297 5095

#### E-Mail

info@elm-consult.de

#### Geschäftsführer

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

#### Steuernummer

51 / 203 / 02625



Das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, zugeordnet nach § 34 BauGB.

Denkbare Nutzungen sind mit der Stadt Wolfsburg abzustimmen. In Frage kommen Nutzung als:

- Wohngebäude, auch Abriss und Neubau denkbar
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nahversorgungseinzelhandel, Fastfood
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen z.B. E Tankstelle mit Fotovoltaikanlage oder/und Schwarmspeicheranlagen.

Für Besichtigungstermine oder Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Sie erreichen uns Mobil 0152 02975095 oder per E-Mail [info@elm-consult.de](mailto:info@elm-consult.de)

**Postanschrift**

Postfach 1146  
38166 Schöppenstedt

**Telefon & Telefax**

Mobil: +49 152 0297 5095

**E-Mail**

[info@elm-consult.de](mailto:info@elm-consult.de)

**Geschäftsführer**

Dorothea Kahmann  
Georg Kahmann

**Steuernummer**

51 / 203 / 02625