



INVESTOREN-EXPOSÉ

Etablierte möblierte Kurzzeitvermietung in Wolfsburg-Hellwinkel

149.000 €	ca. 60 m²	3
Gesamtkaufpreis	Wohnfläche	Zimmer

Rosenweg 18 · 38446 Wolfsburg · Hellwinkel · 3. Obergeschoss / oberste Etage

Das Objekt auf einen Blick

Zum Verkauf steht eine modernisierte und vollständig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche im Wolfsburger Stadtteil Hellwinkel. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und damit in der obersten Etage eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956.

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Rosenweg 18, 38446 Wolfsburg-Hellwinkel
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Zimmer	3
Baujahr	1956
Etage	3. Obergeschoss / oberste Etage
Balkon	vorhanden
Keller	ca. 6 m ² , warm
Stellplatz	4.000 € · Sondereigentum
Heizung	Fernwärme
Nutzung	möbliertes Kurzzeitvermietungskonzept

Modernisiert & sofort nutzbar

Bad und Küche wurden vor rund vier Jahren modernisiert. Die Wohnung ist vollständig möbliert und kann – vorbehaltlich der konkreten Kaufvereinbarung – die Grundlage für eine unmittelbare Fortführung des bestehenden Vermietungskonzepts bilden.



Schlafzimmer · moderne Ausstattung und ruhige, wohnliche Gestaltung

Etablierte Vermietung & Wirtschaftlichkeit

Die Wohnung wird derzeit möbliert zur Kurzzeitvermietung genutzt. Für einen Kapitalanleger besteht damit die Möglichkeit, ein bereits erprobtes Vermietungskonzept mit realen Einnahmen- und Auslastungswerten zu übernehmen.

ca. 10.500 €	ca. 81 %	knapp 70 %
Jahreserlöse*	bisherige Auslastung	bis Jahresende gebucht

* Die Plattformgebühren von ca. 15 % sind in den genannten 10.500 € bereits berücksichtigt.

Bekannte laufende Kosten pro Jahr

Hausgeld inkl. Wasser	1.920 €
Strom	ca. 450 €
Fernwärme	ca. 1.100 €
Erbbauzins aktuell	126 €
Gesamt	ca. 3.596 €

Rechnerischer Überschuss: ca. 6.904 € pro Jahr

vor Finanzierung, Steuern, Instandhaltung sowie gegebenenfalls externen Reinigungs- oder Verwaltungskosten.

7,05 %	4,63 %
Einnahmenrendite auf 149.000 €	rechnerische Überschussrendite

Investment-Case

Die Kombination aus bestehender Kurzzeitvermietung, überschaubarem Kaufpreis und niedrigen bekannten Fixkosten macht das Objekt besonders für Anleger interessant, die eine bereits erprobte Vermietungsstrategie übernehmen möchten.

Bestehendes Vermietungskonzept

Reale Einnahmen und Auslastungsdaten statt reiner Prognose.

Voll ausgestattete Wohnung

Möblierung und vorhandene Ausstattung können eine schnelle Fortführung erleichtern.

3 Zimmer auf ca. 60 m²

Flexible Nutzung für mehrere Gäste, temporäres Wohnen oder Arbeiten.

Balkon & oberste Etage

Zusätzliche Aufenthaltsqualität und keine weitere Wohnung über dem Objekt.

Eigener Stellplatz

Separat als Sondereigentum dem Objekt zugeordnet.

Modernisierte Kernbereiche

Küche und Bad wurden vor rund vier Jahren modernisiert.

Erbbaurecht - mit konkreten Entwicklungsmöglichkeiten

Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft nach dem vorliegenden Vertragswortlaut bis September 2054. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 126 € pro Jahr; für einen Erwerber wird nach derzeitiger Auskunft mit etwa 180 € pro Jahr gerechnet.

Vorzeitige Verlängerung: Die Stadt Wolfsburg sieht für Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit von 5 bis 40 Jahren grundsätzlich die Möglichkeit einer vorzeitigen Verlängerung vor. Bei Wechsel der Erbbauberechtigten oder Investitionen bietet die Stadt Sonderkonditionen; dabei wird der aktuelle Bodenrichtwert zugrunde gelegt und mit 4 % statt 5 % verzinst. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der Stadt zu klären.

Möglicher Grundstückserwerb: Die Stadt Wolfsburg bietet Erbbauberechtigten unter bestimmten Voraussetzungen einen Nachlass von bis zu 15 % auf den aktuellen Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks. Die städtische Regelung knüpft dies insbesondere an eigene bzw. überwiegende Wohnnutzung. Für die hier bestehende Ferienvermietung ist daher vorab zu klären, ob und unter welchen Bedingungen ein solcher Grundstückskauf bzw. Nachlass anwendbar wäre.

Eigentümergeinschaft: Ein vorzeitiger Erwerb des Grundstücks durch die Eigentümergeinschaft wurde bereits mit der Hausverwaltung angesprochen und soll als Tagesordnungspunkt bei einer kommenden Eigentümerversammlung beraten werden. Es handelt sich derzeit um eine zu prüfende bzw. zu beschließende Möglichkeit, nicht um eine bereits getroffene Vereinbarung.

INVESTMENT-PLUS

Neben der laufenden Vermietung besteht eine Perspektive für eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts. Zusätzlich wird ein möglicher gemeinschaftlicher Grundstückserwerb geprüft.

Quelle der städtischen Regelungen: Stadt Wolfsburg, Bereich Erbbaurechte. Die Angaben zur konkreten Wohnung beruhen auf den Verkäuferangaben und den vorliegenden Unterlagen.

Energie & Gebäudesituation

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Gebäude	Rosenweg 18-20, 38446 Wolfsburg
Baujahr	1956
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauch	73,5 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch	90,8 kWh/(m ² ·a)
Treibhausgasemissionen	19,09 kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)
Ausgestellt	31.03.2024
Gültig bis	31.03.2034

Die Angaben stammen aus dem vorliegenden Energieverbrauchsausweis für das Gebäude. Der Ausweis bezieht sich auf das gesamte Wohngebäude; die Werte dienen dem überschlägigen Vergleich.



Küche · modernisiert und vollständig ausgestattet

Wohnung & Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt, vollständig möbliert und auf die Anforderungen einer flexiblen Kurzzeitvermietung ausgerichtet. Die drei Zimmer ermöglichen unterschiedliche Belegungskonzepte.



Wohnbereich mit Essplatz



Schlafzimmer



Küche



Arbeits-/Schlafzimmer



Balkon



Wohnbereich



Bad



Gebäudeansicht

Balkon, Bad & Gebäude

Kaufpreis & Eckdaten

Wohnung	145.000 €
Stellplatz	4.000 €
Gesamtkaufpreis	149.000 €
Wohnfläche	ca. 60 m²
Kaufpreis pro m²	ca. 2.150 € inkl. Stellplatz anteilig

Hinweise für Kaufinteressenten

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Erstinformation. Alle Angaben zur Vermietung, zu Einnahmen, Auslastung und laufenden Kosten beruhen auf den vom Verkäufer bereitgestellten Informationen. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung ist eine Orientierung und ersetzt keine individuelle steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung.

Insbesondere das Erbbaurecht sollte vor einer Kaufentscheidung anhand des vollständigen Erbbaurechtsvertrags sowie der aktuellen Auskünfte der Stadt Wolfsburg geprüft werden. Die Möglichkeit einer vorzeitigen Verlängerung und ein möglicher Grundstückserwerb stehen unter den jeweils geltenden Voraussetzungen und gegebenenfalls erforderlichen Beschlüssen.

Gesamtkaufpreis

149.000 €

Wohnung 145.000 € · Stellplatz 4.000 €

Besichtigung und weiterführende Unterlagen auf Anfrage.

Rosenweg 18 · 38446 Wolfsburg-Hellwinkel