

"Monumental Gardens" (Haus 1 bis 4) KfW40 Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten in Wolfsburg, bezugsfertig ab sofort 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 +1 +49 1515 2551952





Objektdaten

externe Objektnummer

Baujahr 2024

Energieausweis Bedarfsausweis

Endenergiebedarf

Energieeffizienzklasse A+ **Baujahr lt. Energieausweis** 2024

wesentlicher Energieträger Luft-Wasser- Wärmepumpe

Verfügbar ab ab sofort

Wohnfläche 66 m2 bis 167 m2

Anzahl Zimmer 2 bis 4
Anzahl Badezimmer 1

Befeuerung Luft-Wasser- Wärmepumpe

Heizungsart Zentralheizung

Bauweise Massiv

Art + Fläche außenliegender Sitzbereich Terrasse / Balkon

ruhig Ja sonnig Ja

Stellplatzart Stellplatz im Hofbereich

Stellplätze 1 Stellplatz + zusätzlich à 10.000 € mögl. (Kauf)

Abstellraum Ja

Küche offene Küche, Küchenanschlüsse

Bad Fenster, Dusche, Wanne

Gesamtwohnfläche Haus 1 bis 4 2.108 qm







Übersicht Haus 1 bis 4

Haus Nr.	Wohnung Nr.	ETAGE	Fläche in m²	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Kaufpreis
1	1	EG	123,63		х		540.246,00 €
1	2	EG	142,47			х	619.400,00 €
1	9	1. OG	119,13		x		521.346,00 €
1	10	1. OG	167,06			x	705.200,00 €
1	17	DG	79,81		x		375.100,00 €
1	18	DG	86,26		х		404.500,00 €

718,36 3.165.792,00 €

Haus Nr.	Wohnung Nr.	ETAGE	Fläche in m²	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Kaufpreis
2	3	EG	66,09	х			312.400,00 €
2	4	EG	87,83		х		399.200,00 €
2	11	1. OG	89,90		x		417.500,00 €
2	12	1. OG	116,94		x		512.200,00 €
2	19	DG	111,90			x	514.479,00 €
69			172 66				2 155 770 00 £

472,66 2.155.779,00 €

Haus Nr.	Wohnung Nr.	ETAGE	Fläche in m²	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Kaufpreis
3	5	EG	66,09	х			312.400,00 €
3	6	EG	87,83	х			399.200,00 €
3	13	1. OG	89,90		х		417.500,00 €
3	14	1. OG	116,94		x		512.200,00 €
3	20	DG	111,90			х	514.479,00 €
	18		472.66				2 455 770 00 6

472,66 2.155.779,00 €

Haus Nr.	Wohnung Nr.	ETAGE	Fläche in m²	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Kaufpreis
4	7	EG	66,09	x			312.400,00 €
4	8	EG	88,42	х			401.700,00 €
4	15	1. OG	89,90		x		417.500,00 €
4	16	1. OG	88,42	х			411.000,00 €
4	21	DG	111,90			х	514.479,00 €

444,73 2.057.079,00 €

Kaufpreis Provision

9.535.000 € **PROVISIONSFREI**





PLAN Mieteinnahmen Haus 1 bis 4

Haus	Wohnung Nr.	Wohnfläche in m²	2 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER	Anzahl Stellplätze	Miete Stellplätze gesamt/ Monat	Soll-Miete warm je m²	Sollmiete Wohnung / Monat	Sollmiete GESAMT / Monat	Sollmiete GESAMT / Jahr
1	1	123,63		x		2	80,00 €	13,50 €	1.669,01 €	1.749,01 €	20.988,06 €
1	2	142,47			×	2	80,00 €	13,50 €	1.923,35 €	2.003,35 €	24.040,14 €
1	9	119,13		x		2	80,00 €	13,50 €	1.608,26 €	1.688,26 €	20.259,06 €
1	10	167,06			x	2	80,00 €	13,00 €	2.171,78 €	2.251,78 €	27.021,36 €
1	17	79,81		x		1	40,00 €	14,50 €	1.157,25 €	1.197,25 €	14.366,94 €
1	18	86,26		x	Li Y	1	40,00 €	14,50 €	1.250,77 €	1.290,77 €	15.489,24 €
	Summe Haus 1 9.780,40 € 10.180,40 € 122.164,80 €									122.164,80 €	
2	3	66,09	х			1	40,00 €	14,50 €	958,31 €	998,31 €	11.979,66 €
2	4	87,83		x		2	80,00 €	14,50 €	1.273,54 €	1.353,54 €	16.242,42 €
2	11	89,9	×			2	80,00 €	14,50 €	1.303,55 €	1.383,55 €	16.602,60 €
2	12	116,94		x		2	80,00 €	13,50 €	1.578,69 €	1.658,69 €	19.904,28 €
2	19	111,9			×	2	80,00 €	14,50 €	1.622,55 €	1.702,55 €	20.430,60 €
								le'			
3	5	66,09	x			1	40,00 €	14,50 €	958,31 €	998,31 €	11.979,66 €
3	6	87,83	х			2	80,00 €	14,50 €	1.273,54 €	1.353,54 €	16.242,42 €
3	13	89,9		x		2	80,00 €	14,50 €	1.303,55 €	1.383,55 €	16.602,60 €
3	14	116,94		x		2	80,00 €	13,50 €	1.578,69 €	1.658,69 €	19.904,28 €
3	20	111,9			x	2	80,00 €	14,50 €	1.622,55 €	1.702,55 €	20.430,60 €
							2	umme Haus 3	6.736,63 €	7.096,63 €	85.159,56 €
4	7	66,09	x			1	40,00 €	14,50 €	958,31 €	998,31 €	11.979,66 €
4	8	88,42	х			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	х			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 €
					-	100	S	umme Haus 4	6.448,59 €	6.808,59 €	81.703,02 €
				_							
G	esamt	2.108,41	7	9	5	37	1.480,00 €		29.702,25 €	31.182,25 €	374.186,94 €

Berechnungsbeispiel: Mieteinnahmen für die Häuser 1 bis 4 auf Basis des aktuellen Mietpreises pro m²





Beschreibung

Top Kapitalanlage!

Diese wunderschön geschnittenen Wohnungen befindet sich in einem brandneuen Wohnkomplex, der im Oktober 2025 fertiggestellt wurde. 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 21 WE: 2.604.000 €

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)





WE01 EG / 123,63m2 / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 53 qm
- großzügigen Terrasse 26 qm
- 2x Schlafzimmer 14,7 +13,7 qm
- Tageslichtbad 10 qm
- Abstellraum 6 qm
- Flur 13 qm

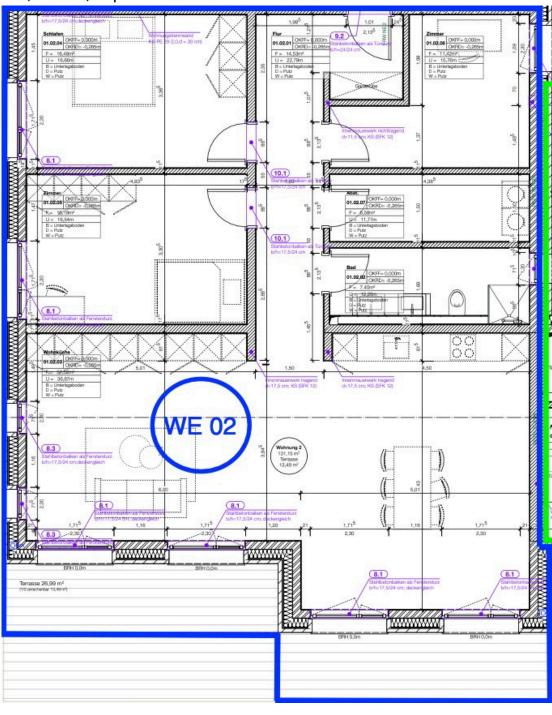






WE02 EG / 142,47m2 / 4 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 57,5 qm
- großzügigen Terrasse 26 qm
- 3x Schlafzimmer 18 + 16,4 + 11,4 qm
- Tageslichtbad 7,4 qm
- Abstellraum 6,5 qm
- Flur 14,5 qm





WE09 1.0G / 119,13m2 / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 53 qm
- 2 Balkone je 9 qm
- 2x Schlafzimmer 14,7 + 13,7 qm
- Tageslichtbad 10 qm
- Abstellraum 6 qm
- Flur 13 qm







WE10 1.0G / 167,06qm / 5 Zimmer

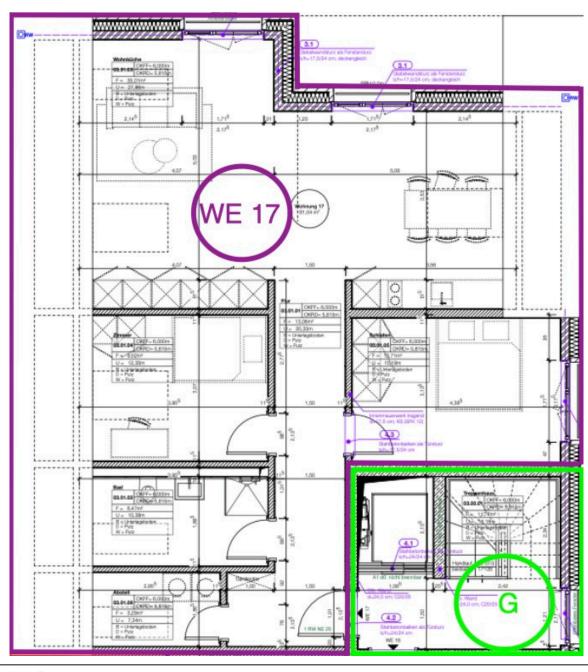
- Wohn- und Essbereich 57,5 qm
- 2x Balkone 9 qm
- 4x Schlafzimmer 14,5 + 16,4 + 16 + 11,4 qm + Ankleide 5,5 qm
- Tageslichtbad 9,6 qm + Bad 7,4 qm
- Abstellraum 6,5 qm
- Flur 14,5 qm





WE17 DG / 79,81qm / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 35 qm
- 2x Schlafzimmer 13,7 + 9,5 qm
- Tageslichtbad 6,4 qm
- Abstellraum 3 qm
- Flur 13 qm

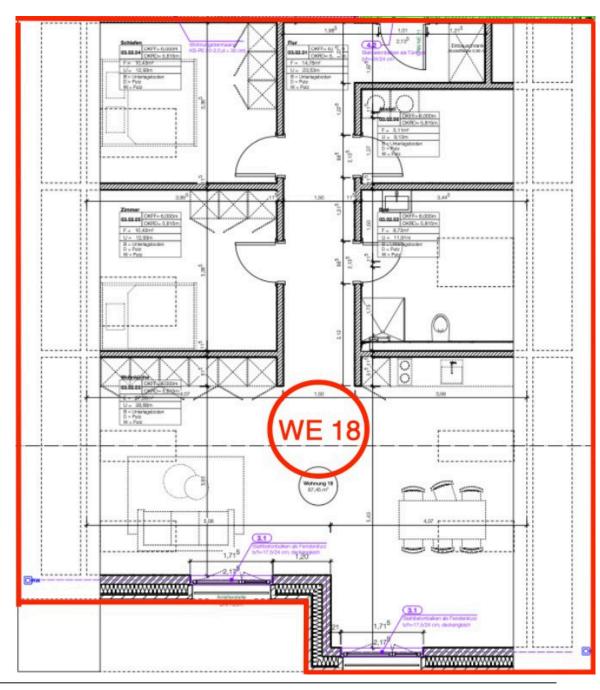






WE18 DG / 86,26qm / 3 Zimmer

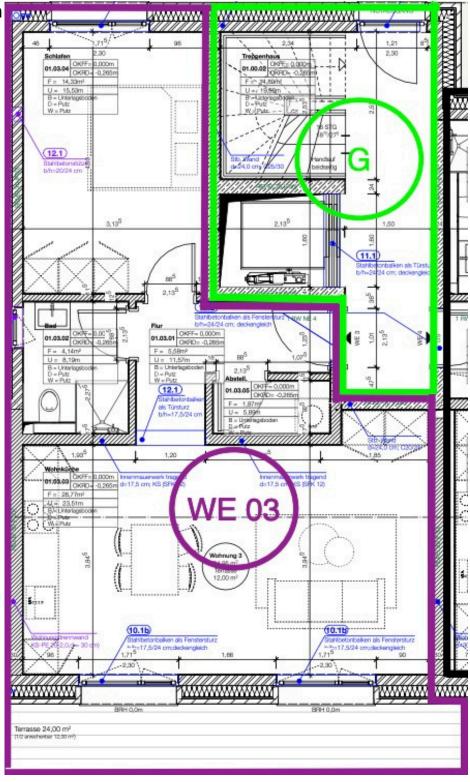
- Wohn- und Essbereich 38 qm
- 2x Schlafzimmer 10,4 + 10,4 qm
- Tageslichtbad 8,7 qm
- Abstellraum 5 qm
- Flur 14,7 qm





WE03 EG / 66,09qm / 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

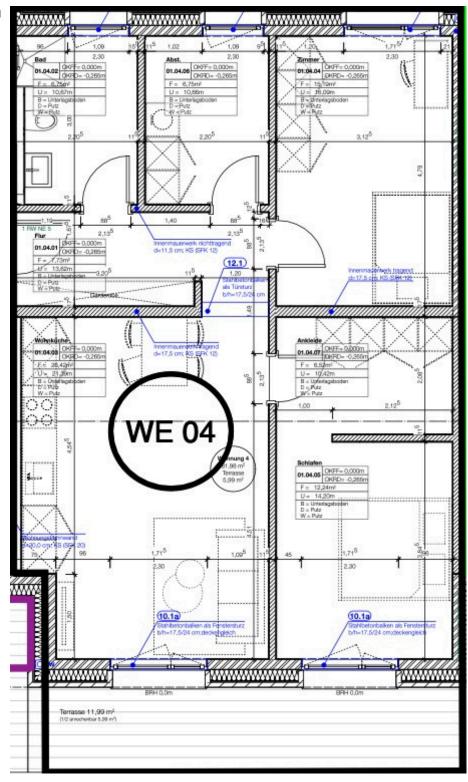






WE04 EG / 87,83qm / 3 Zimmer

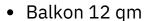
- Wohn- und Essbereich 26,4 qm
- großzügigen Terrasse 12 qm
- 2x Schlafzimmer 15 + 18,7 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm





WE11 1.0G / 89,90qm / 3 Zimmer

Wohn- und Essbereich 32 qm

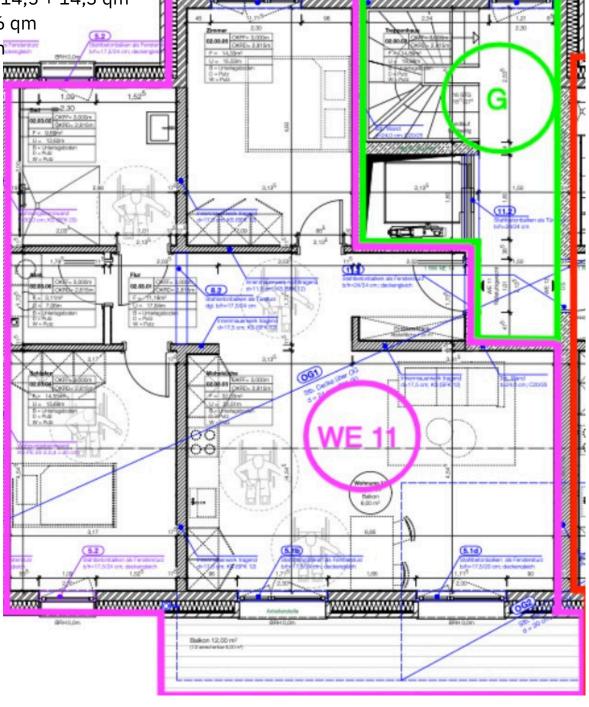


• 2x Schlafzimmer 14,5 + 14,3 qm

• Tageslichtbad 9,6 qm

Abstellraum 3 qm

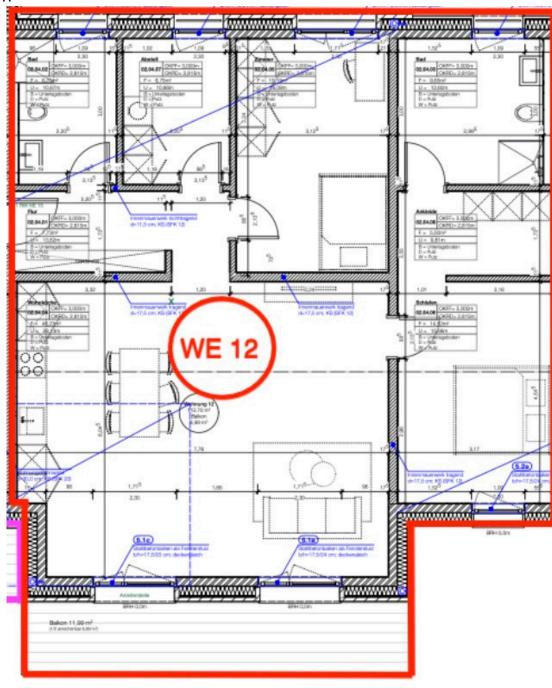
• Flur 11 qm





WE12 1.0G / 116,94qm / 3 Zimmer

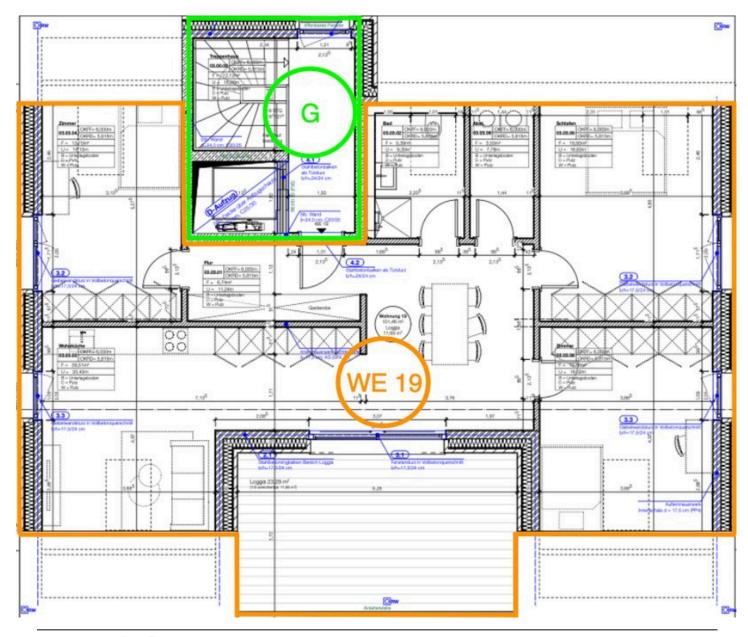
- Wohn- und Essbereich 46 qm
- Balkon 12 qm
- 2x Schlafzimmer 14,5 + 14,5 qm
- Tageslichtbad 9,6 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm





WE19 DG / 111,90qm / 4 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 39,5 qm
- Logia 24 qm
- 3x Schlafzimmer 17 + 15,6 + 13,7 qm
- Tageslichtbad 5,3 qm
- Abstellraum 3,5 qm
- Flur 6,7 qm

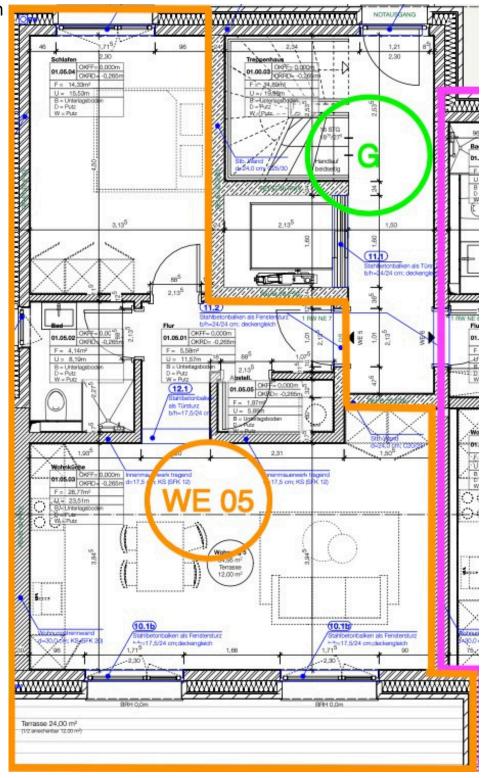






WE05 EG / 66,09qm / 2 Zimmer

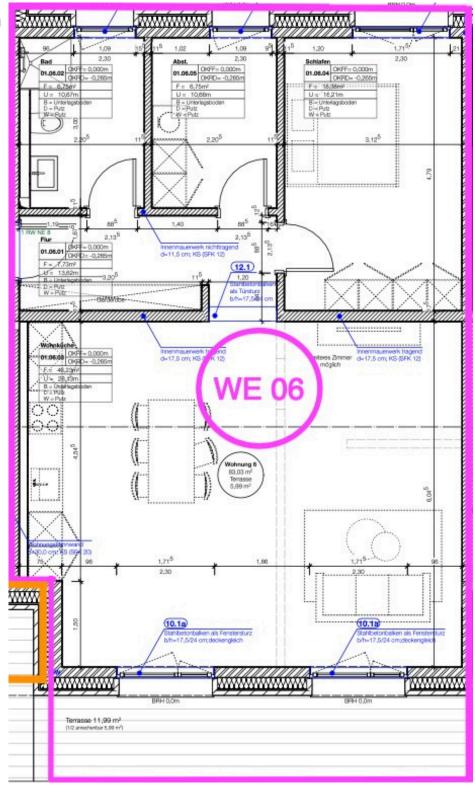
- Wohn- und Essbereich 28,7 qm
- Terasse 24 qm
- Schlafzimmer 14,3 qm
- Tageslichtbad 4 qm
- Abstellraum 1,7 qm
- Flur 5,5 qm





WE06 EG / 87,90qm / 2 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 46 qm
- Terasse 12 qm
- Schlafzimmer 15,3 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm





WE13 1.0G / 89,90qm / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 32 qm
- Balkon 12 qm

• Schlafzimmer 14,5 + 14,3 qm

• Tageslichtbad 9,6 qm

Abstellraum 3 qm

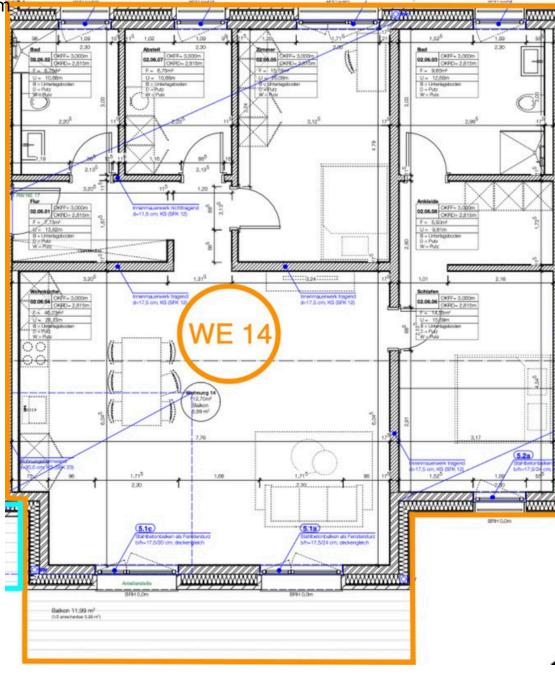
• Flur 11 qm





WE14 1.0G / 116,94qm / 3 Zimmer

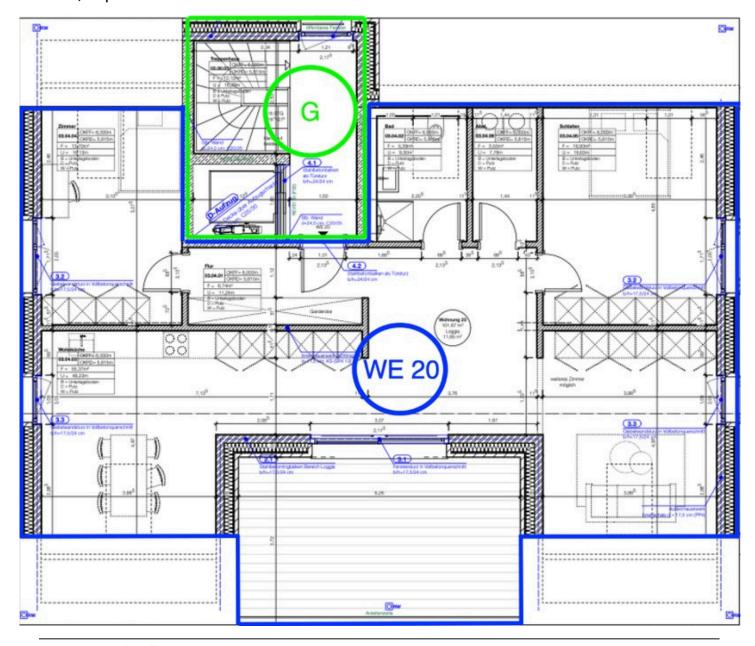
- Wohn- und Essbereich 46 qm
- Balkon 12 qm
- Schlafzimmer 14,5 + 15 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm





WE20 DG / 111,90qm / 4 Zimmer

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

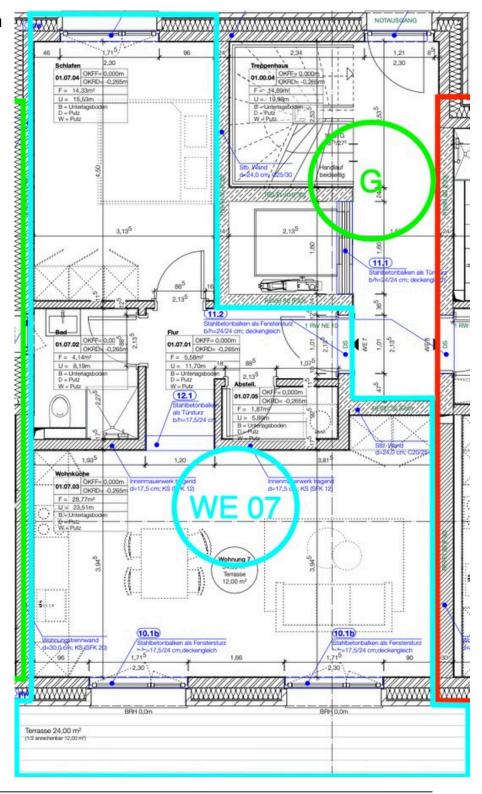






WE07 EG / 66,95m2 / 2 Zimmer

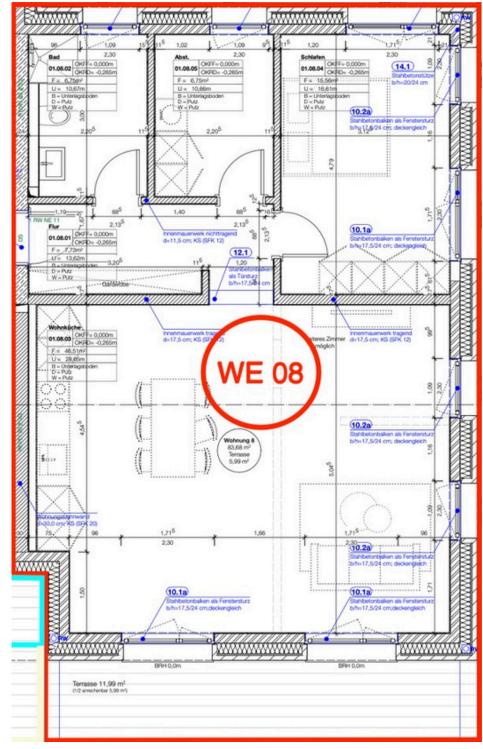
- Wohn- und Essbereich 28,7 gm
- großzügigen Terrasse 24 qm
- Schlafzimmer 14,3 gm
- Tageslichtbad 4 qm
- Abstellraum 1,8 gm
- Flur 5,5 qm





WE08 EG / 88,42m2 / 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





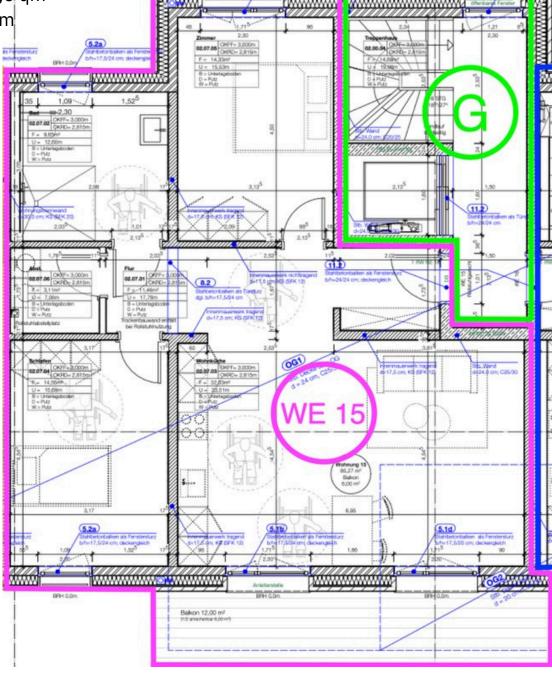
WE15 1.0G / 89,90m2 / 3 Zimmer

- Wohn- und Essbereich 32 gm
- Balkon 12 qm
- 2x Schlafzimmer 14,5 + 14,3 qm

• Tageslichtbad 9,6 qm

Abstellraum 3 qm

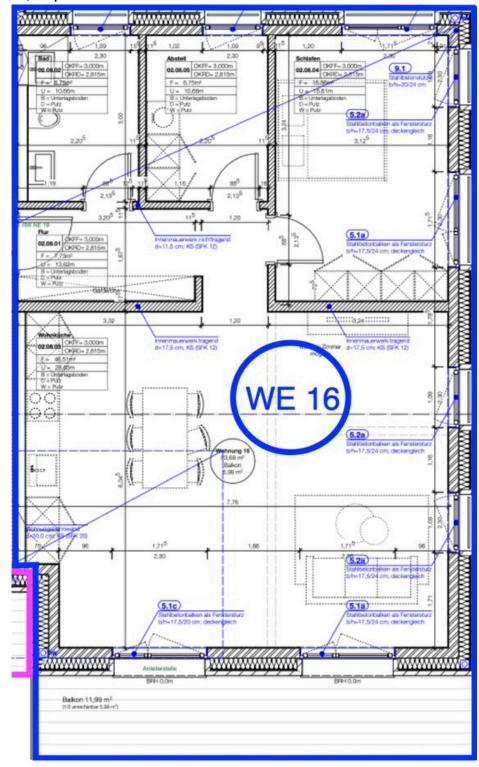
• Flur 11,4 qm





WE16 1.0G / 88,42m2 / 2 Zimmer

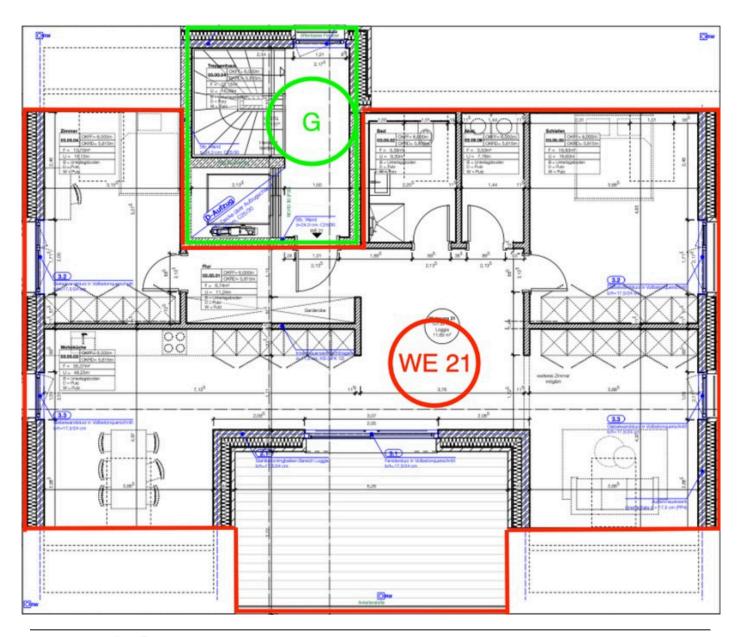
- Wohn- und Essbereich 46,5 qm
- Balkon 12 qm
- Schlafzimmer 15,5 qm
- Tageslichtbad 6,7 qm
- Abstellraum 6,7 qm
- Flur 7,7 qm





WE21 DG / 111,90m2 / 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







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 Verfugungen, 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 Verfugungen, 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.





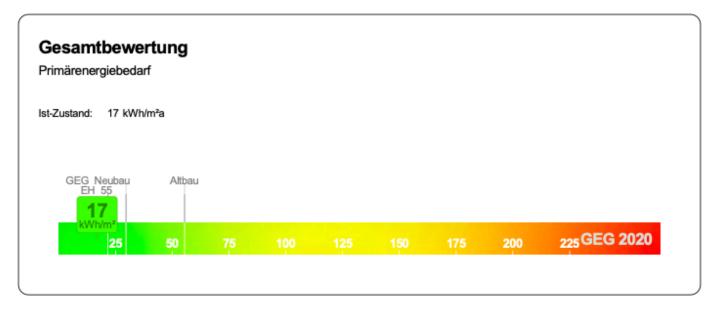
Lage

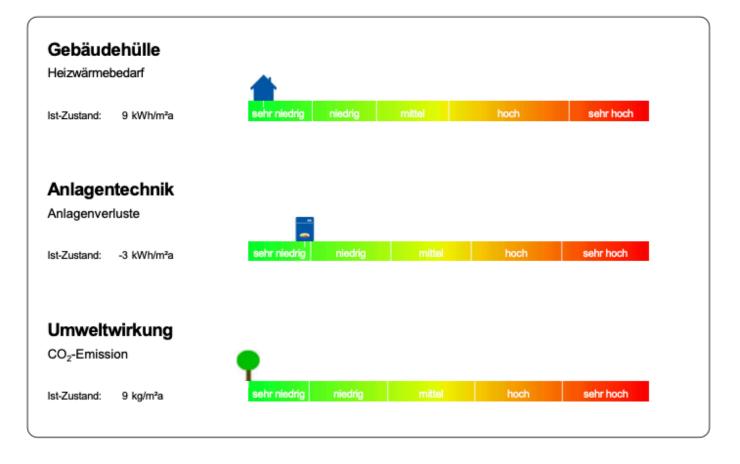
- im Herzen von Wendschott, im Nordosten von Wolfsburg
- sehr gute zentrale Lage
- Top-Anbindung ans VW-Werk
- hervorragende Infrastruktur
- ruhige Lage
- Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Banken in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen
- Nähe zum Naturschutzgebiet Drömling





Energetische Bewertung



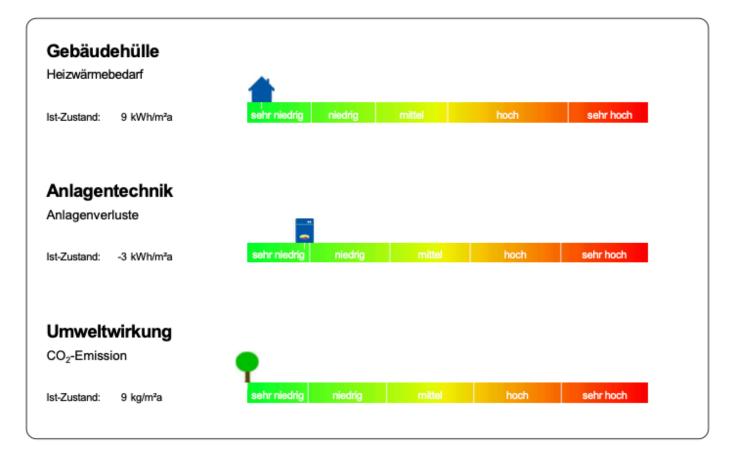






Energetische Bewertung

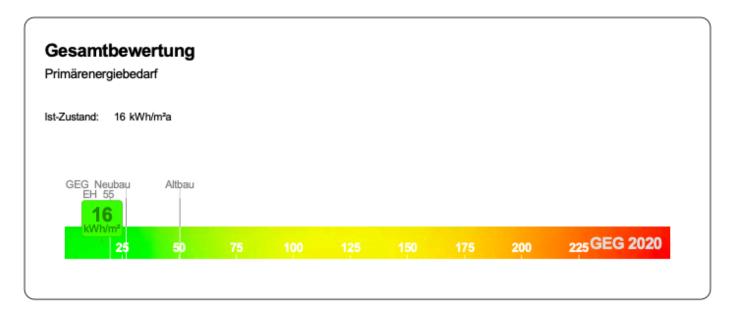


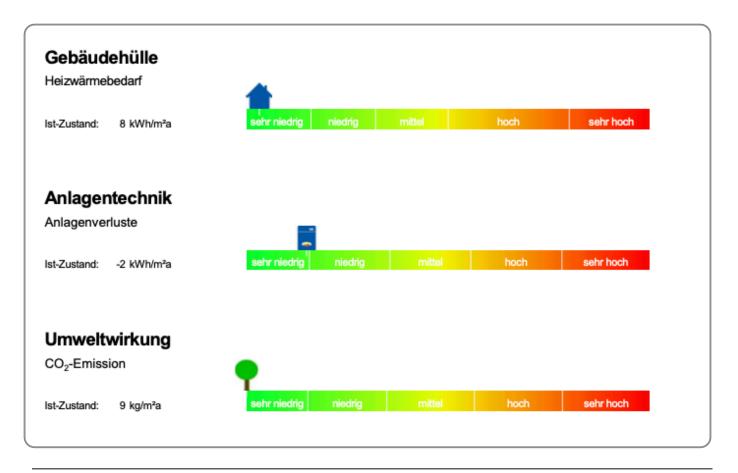






Energetische Bewertung

















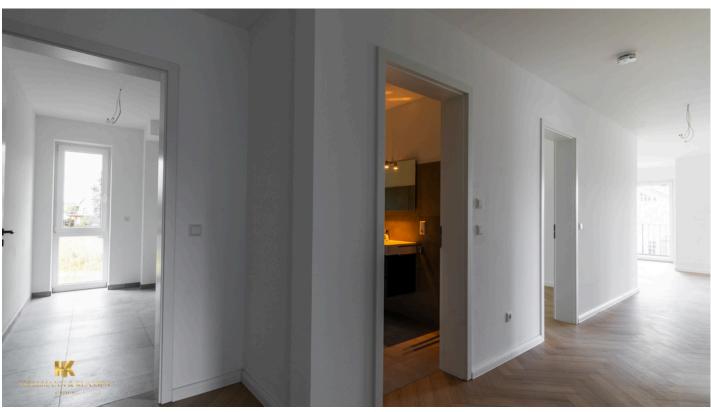












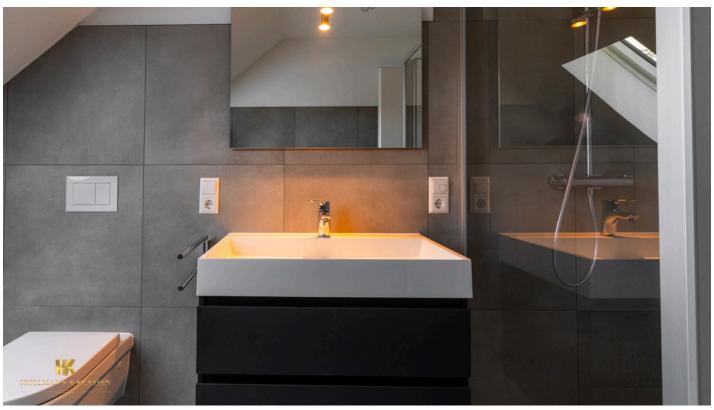






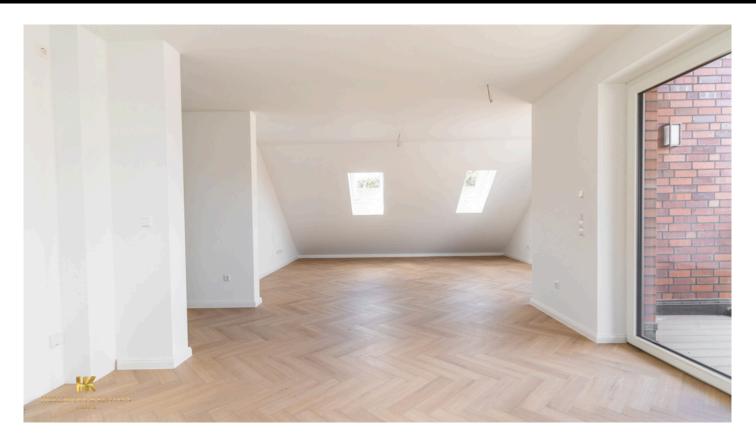






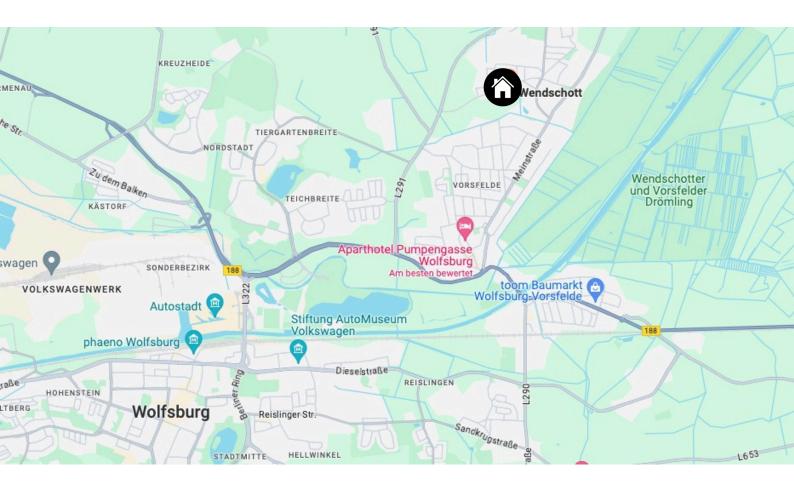




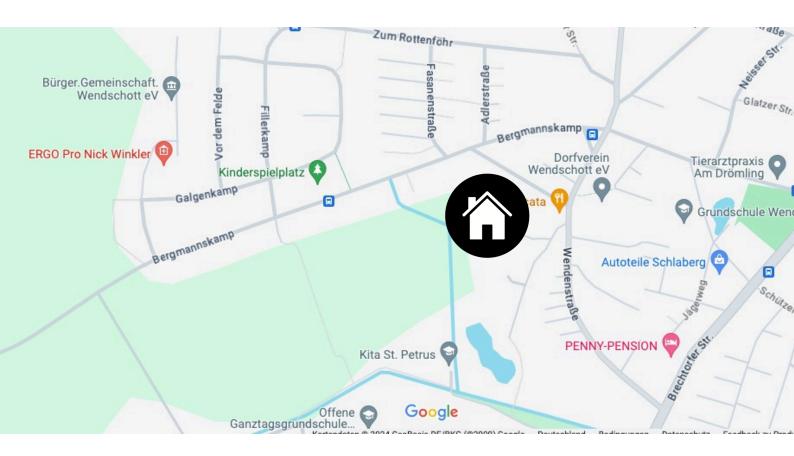














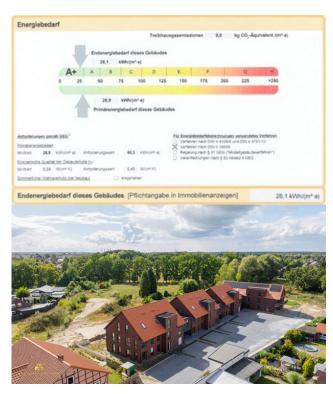
Finanzierungsbeispiel

In Kooperation mit unseren Finanzierungspartnern.

WE 07 in Haus 4

KFW Darlehen zu **1,80%** (Tilgung 2%) Wolfsburg Wendschott Wohnfläche 66 m²

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



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
Ergebnis	312.400,00€	2,53	2,59	10 Jahre	1,75

Monatlicher Aufwand

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

monatlicher Sollzins 658,64 €

monatliche Tilgung 455,68 €

monatliche Gesamtzahlung 1.114,32 €

**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.

