

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Dennis Gerhards

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: [d.gerhards@mhi-gruppe.de](mailto:d.gerhards@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**DIS**

## Kapitalanlage am Bernsteinsee: Vollvermietetes Apartmenthaus mit 29 Einheiten in Stüde



Holunderweg 650, 38524 Sassenburg

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Dennis Gerhards

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: [d.gerhards@mhi-gruppe.de](mailto:d.gerhards@mhi-gruppe.de)Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)**DIS**

externe Objnr	HC776
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohnanlagen
PLZ	38524
Ort	Sassenburg
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 1.222 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	45
Anzahl Badezimmer	29
Grundstücksgröße	ca. 3.430 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 1.222 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.995.000,00 €
Provision	3,57 inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	13.06.2031
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr lt.	1956
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Balkon/Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Dieses eindrucksvolle Apartmenthaus mit insgesamt 29 Wohneinheiten und rund 1.222 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Wochenend- und Ferienhausgebiet am Bernsteinsee im Ortsteil Stüde (Sassenburg).

Die monatliche Nettomiete beträgt 11.070 €, entsprechend einer Jahresnettomiete von 132.840 €.

Alle Einheiten sind durchgehend vollvermietet – eine hohe und konstante Auslastung ist nachweislich gegeben. Bei berechtigtem Kaufinteresse können Mieterlisten und Mietaufstellungen gerne zur Verfügung gestellt werden.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand, mit gepflegter Fassade, vollständig sanierten Einheiten und einer durchdachten Wohnungsaufteilung, die eine optimale Vermietbarkeit gewährleistet.

Ideal für: Investoren, Betreiber von Freizeitanlagen, Privatanleger oder Immobilienliebhaber mit Vision und Weitblick.

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Dennis Gerhards

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweyerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: [d.gerhards@mhi-gruppe.de](mailto:d.gerhards@mhi-gruppe.de)Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

## Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Stüde der Gemeinde Sassenburg (Landkreis Gifhorn), unmittelbar am Bernsteinsee Resort & Freizeitpark.

Die Lage kombiniert hohe Freizeitattraktivität mit einer soliden Mietnachfrage durch Feriengäste, Berufspendler und Mitarbeiter der Volkswagen-Stadt Wolfsburg (ca. 20 Minuten Fahrzeit).

// Bernsteinsee (inkl. Strand, Gastronomie, Freizeitangebote): ca. 300 m

// Wolfsburg: ca. 20 Minuten Gifhorn: ca. 15 Minuten

// Autobahn A39/A2: schnell erreichbar ÖPNV: Bus und Bahnhof Gifhorn

// Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Ärzte und Restaurants in kurzer Distanz

Der Standort gilt als einer der nachhaltig etablierten Freizeit- und Investmentstandorte in Niedersachsen, mit stetiger Nachfrage sowohl durch Tourismus als auch durch die Nähe zu den industriellen Arbeitgebern der Region. Die Liegenschaft bietet damit eine attraktive Balance zwischen Sicherheit, Rendite und Wertentwicklung.

Das Gebiet ist nach § 10 BauNVO als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen, wodurch eine Ferien- und Freizeitnutzung ausdrücklich gewünscht ist.

---

## Ausstattung Beschreibung

Die Ausstattung des Hauses erlaubt eine flexible Nutzung – ideal für Kapitalanleger mit Freizeitkonzept oder hochwertige Vermietung.

Besonderheiten:

// 29 Wohneinheiten (Apartments, 25–55 m<sup>2</sup>)

// diversifiziertes Mietportfolio

// Einbauküchen + Einbauschränke vorhanden

// Zentrale Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2022)

// Top Lage direkt am Strandbereich des Bernsteinsee

// Starke Freizeit- und Urlaubersatzfunktion hoher Attraktivitätsfaktor

// Terrassen oder Balkone

// Hauswirtschafts- und Technikräume

Die Apartments sind stellenweise vollständig möbliert und jeweils mit eigener Küche ausgestattet.

Zudem ist eine Schließanlage gegeben, welche eine einheitliche Schließung innerhalb des Hauses ermöglicht.

Die genauen Flächenangaben je Apartment können Sie gerne den beigefügten Plänen und Grundrissen entnehmen!

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Dennis Gerhards

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: d.gerhards@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



Ob als Anlageobjekt mit Ferien- und Freizeitprofil oder als Paket mit mehreren Einheiten: Die Kombination aus Lage, Freizeitangebot und Zielgruppenpotenzial macht dieses Haus zu einer raren Gelegenheit im Freizeitimmobilienmarkt.

Energieausweis:

Art: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 56,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentlicher Energieträger: Flüssiggas

Baujahr Heizungsanlage: 2022

Gültig bis: 13.06.2031

---

## Sonstige Angaben

Entdecken Sie die Vielfalt und das Potential dieses Immobilienangebots!

Im Rahmen eines persönlichen Besichtigungs- und Beratungsgesprächs präsentieren wir Ihnen unverbindlich diese interessante Immobilie.

Besuchen Sie auch gerne unsere Websites und informieren sich näher:

[www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de) oder [www.bernsteinsee.com](http://www.bernsteinsee.com)

Die getroffenen Aussagen zum Angebotsobjekt beruhen auf den Angaben der Verkäufer, den vorliegenden Bauplänen und Unterlagen sowie den Gegebenheiten vor Ort. Änderungen und Irrtümer hinsichtlich des Angebotes bleiben vorbehalten.

---

## Objekttitel

Kapitalanlage am Bernsteinsee: Vollvermietetes Apartmenthaus mit 29 Einheiten in Stüde

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.