

 **PEINE**

Theodor-Heuss-Straße
10 a, 10 b, 10 c, 31226 Peine



Investiere in Deins mit der DFK Gruppe



Profitiere von **Wertzuwachs und Mieteinnahmen**

Wir bauen und sanieren ausschließlich in
Wachstums- und Metropolregionen.



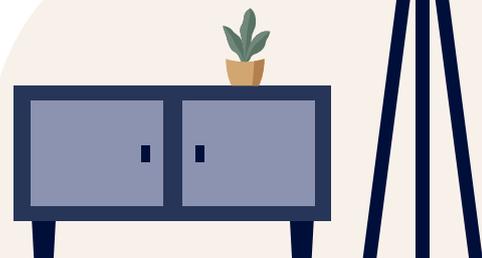
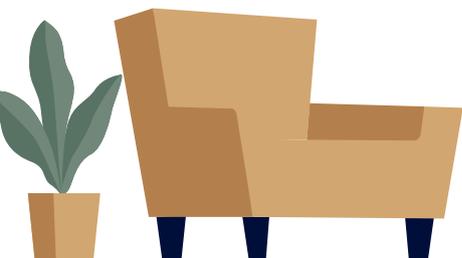
Werde mit **Investitions-** **verantwortung** begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung Deiner Immobilie.
Wir begleiten Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf **planbare Investitionsanteile**

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung, Ausgaben, Renovierungen.
Vor dem Kauf steht Dein monatlicher Investitionsaufwand
fest - auf den Euro genau.



DFK Gruppe - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK BAU

Von uns gebaut oder saniert.
Standorte in Wachstumsregionen.
Abgesichert durch gemeinsame
Interessen.



DFK MIAG

Vertraglich gesicherte
Mieteinnahmen - schon vor dem
Kauf. Wir mieten die Wohnung
für mindestens 10 Jahre und
kümmern uns um alles.



DFK NORD

Investmentbegleitung mit
Erfahrung: von der persönlichen
Situation bis zur Finanzierung und
dem eigenen Immobilienbestand.

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen

63 ATTRAKTIVE
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
IN VOERDE



14 ATTRAKTIVE
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
IN HAMBURG



14 Attraktive
Ferienreihenhäuser
in Damp an der Ostsee



Altersgerechter
Wohnraum in Stolzenau



Investieren mit 26.250 €
KfW Zuschuss

Eigentum + Mieter

dfknord.de

65 attraktive Eigentumswohnungen

📍 Theodor-Heuss-Straße 10 a, 10 b, 10 c, 31226 Peine



Willkommen in Peine

Mitten in Niedersachsen liegt die Stadt Peine. Als Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist sie das führende Zentrum der Region zwischen Hannover und Braunschweig. Das Mittelzentrum bietet seinen knapp 50.000 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ursprünglich mit der Stahlproduktion gewachsen, hat die Stadt die Stahlkrise der 1970er Jahre ausgezeichnet gemeistert. Der weltweit bekannte Stahlträger „Peiner Träger“ wird nach wie vor am Ort hergestellt – heute allerdings in einem modernen Elektrostahlwerk. Weitere bekannte Firmen, wie zum Beispiel der Schreibwarenhersteller Pelikan, haben sich hier niedergelassen. Über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt ist außerdem das vor Ort gebraute Bier der ehemaligen Brauerei Härke, die heute unter dem Namen Härke Braumanufaktur firmiert.

Von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten über spannende Freizeitaktivitäten bis hin zu erstklassigen Restaurants lässt die Stadt keine Wünsche offen. Darüber hinaus verfügt Peine über ein ausgezeichnetes Angebot an Kindergärten und Schulen. Auch ein eigenes Klinikum ist vorhanden. Die Nähe zu den Erholungsgebieten Lüneburger Heide und dem Harz runden die Vorzüge der Stadt ab.

Wirtschaftlich gehört Peine zur Region Braunschweig-Wolfsburg. Diese bildet einen gemeinsamen Wirtschaftsraum mit weltweit bekannten Unternehmen und vielen Arbeitsplätzen, dessen Bewohner über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Zusätzlich zählt der gesamte Raum zur starken Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.



Kurze Wege, mitten in Niedersachsen

Per Zug

30 Minuten nach Hannover und

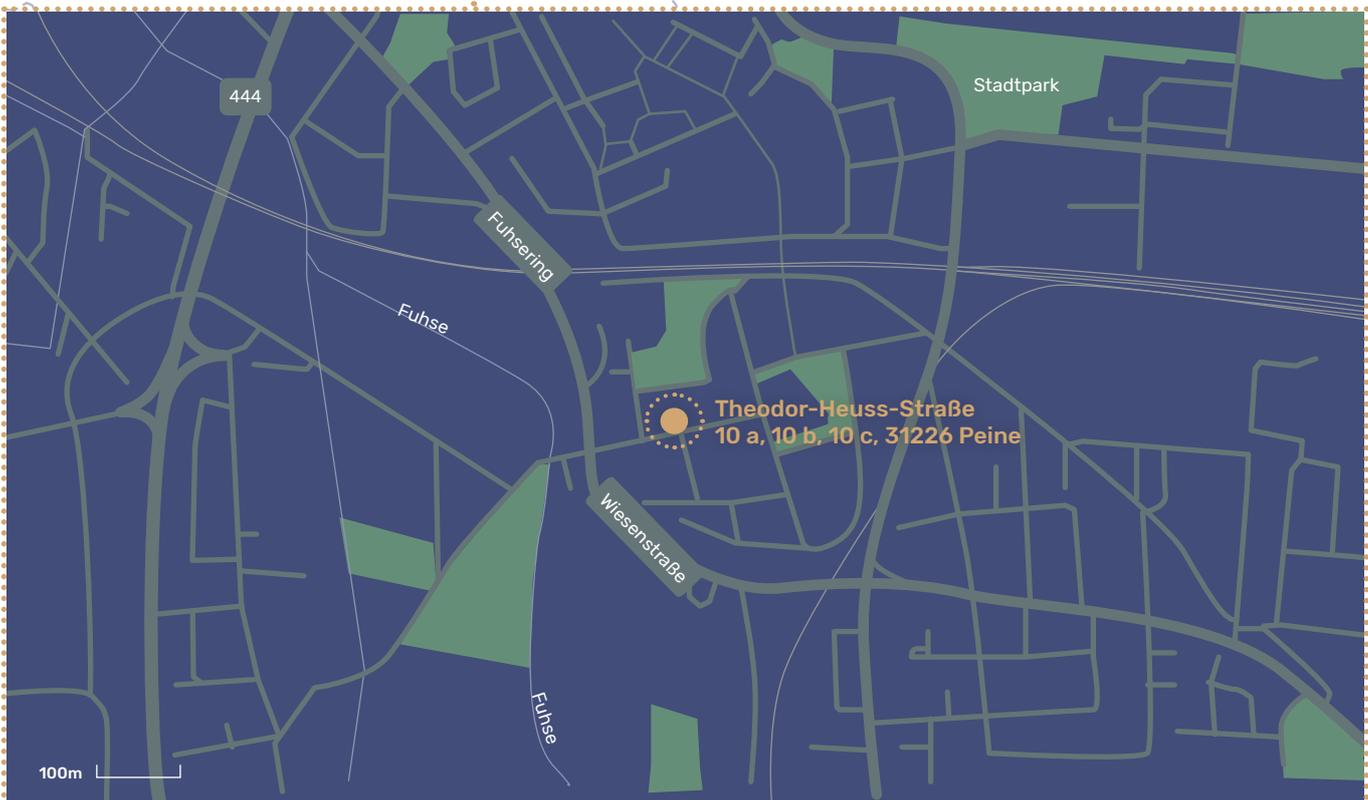
20 Minuten nach Braunschweig

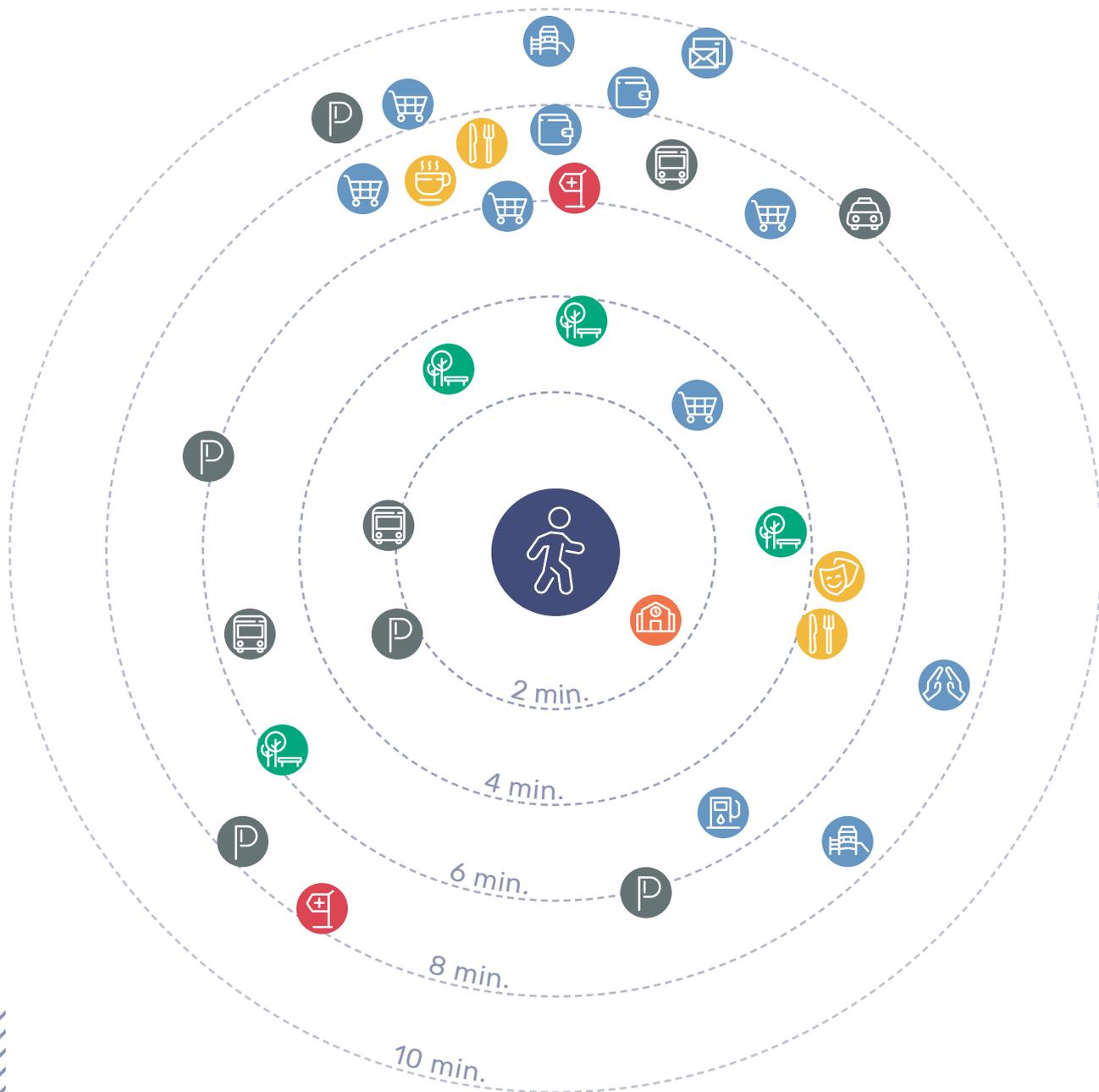
Im Umkreis von **500 Metern**

alle wichtigen Orte des täglichen Bedarfs

Unter **10 Minuten**

Fußweg zum Bahnhof und in die Innenstadt





Highlights in der Nähe

Theodor-Heuss-Straße
10 a, 10 b, 10 c, 31226 Peine

-  Apotheken
-  Schulen
-  Parks
-  Restaurants
-  Supermärkte
-  Cafés
-  Tankstellen
-  Freizeit/Kulturleben
-  Banken
-  Parkplätze
-  Spielplätze
-  Bushaltestellen
-  Kirchen
-  Mobilität
-  Post

Objektbeschreibung

- **KfW-Effizienzhaus-55 mit Dämmung, dreifach verglasten Fenstern und Fernwärme**
- **Vollständig ausgestattete Küchen und Bäder**
- **Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume für alle Wohnungen**

Dieses Mehrfamilienhaus trägt die Bezeichnung Haus A und ist eingebettet in ein zusammenhängendes Wohngebiet, welches an der Theodor-Heuss-Straße in Peine durch die DFK Gruppe neu errichtet wird. Dieses umfasst insgesamt sieben Gebäude mit zusammen 174 modernen Wohnungen. Das hier angebotene Haus A beherbergt 65 Wohnungen, die über drei Hauseingänge erschlossen werden. Energetisch erreicht

das Gebäude dank vollständiger Dämmung der Wände, der Kellerdecken und des Daches sowie moderner, dreifach verglaster Kunststofffenster den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55. Die Beheizung erfolgt über ein energiesparendes und umweltfreundliches Fernwärmenetz.

In den zwei Untergeschossen sind die Tiefgarage und die Kellerräume untergebracht. Dabei entstehen 83 Pkw-Stellplätze, so dass jeder Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zugeordnet wird. Ebenfalls steht in den Kellergeschossen pro Wohnung je ein Abstellraum zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es einen gemeinsamen Abstellraum für bis zu 65 Fahrräder. Alle Etagen sind bequem per Aufzug zu erreichen. Im Außenbereich werden neben weiteren Parkmöglichkeiten auch begrünte Flächen sowie ein Kinderspielplatz eingerichtet.

Die Wohnungen selbst bieten ein bis drei Zimmer und Wohnflächen zwischen 34 und 74 Quadratmetern. Per Balkon, Terrasse oder Dachterrasse ist in den meisten Einheiten ein eigener Weg ins Freie vorhanden. Dazu verfügen die Wohnungen über eine komplett eingerichtete Küche mit Küchengeräten und ein vollständig ausgestattetes Duschbad inklusive aller Badmöbel. Glänzende Oberflächen auf den Möbeln und Schränken geben diesen beiden Räumen ein hochwertiges Finish. Mit modernen Wand- und Bodengestaltungen entspricht auch das übrige Erscheinungsbild den Ansprüchen aktueller und zukünftiger Mieter. So werden die Nassbereiche großformatig gefliest. Die übrigen Böden werden mit pflegeleichten, belastbaren und optisch ansprechenden Vinyl-Designbelägen ausgelegt. Für angenehme Wärme sorgt in allen Räumen eine Fußbodenheizung.

Fakten:

Immobilienkaufpreis

**242.000 € -
334.000 €**

Zimmer pro Wohnung

2 - 3

Wohnfläche

50 - 74 m²

Baujahr

2024

Wohneinheiten

29

Eigenkapitalrendite*

9,59 %

+

-

Miete

655,00 €

Zinsen

806,66 €

Steuervorteil**

264,57 €

Nebenkosten

90,28 €

Tilgung

302,50 €

Einnahmen mtl.

919,57 €

Ausgaben mtl.

1.199,44 €

Ihr monatlicher Aufwand:

279,87 €

*Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 242.000 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4,0 % p.a., einer Tilgung von 1,5 % und einer Wertsteigerung von 2 %.

** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.



Ausstattung



Einbauküche inkl. Küchengeräte



Kellerraum



Badezimmer mit Vollausstattung



Aufzug



3-fach Verglasung



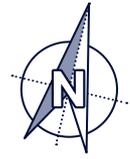
Tiefgarage



Fernwärme

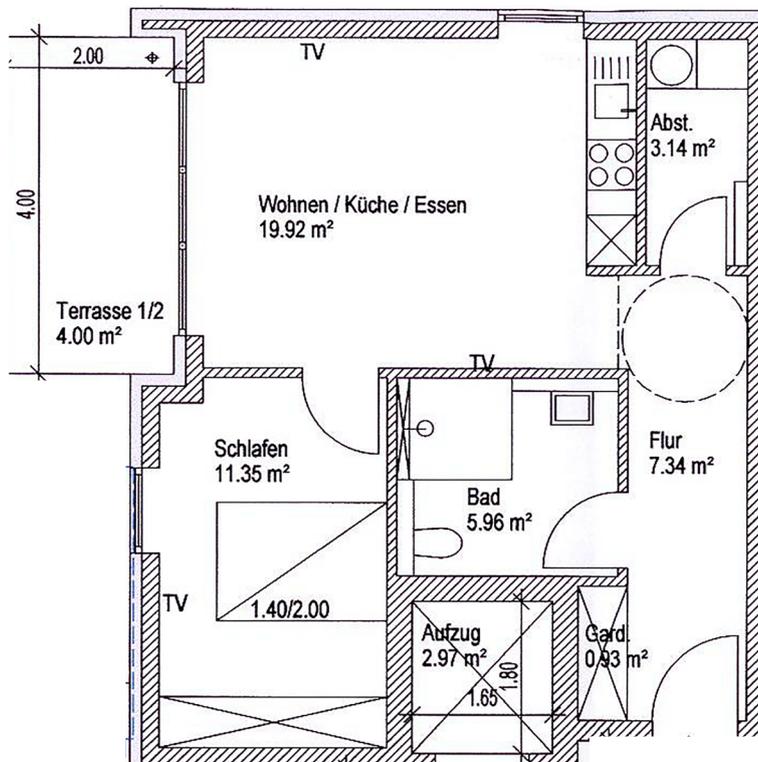
Grundrisse

(Auszug)



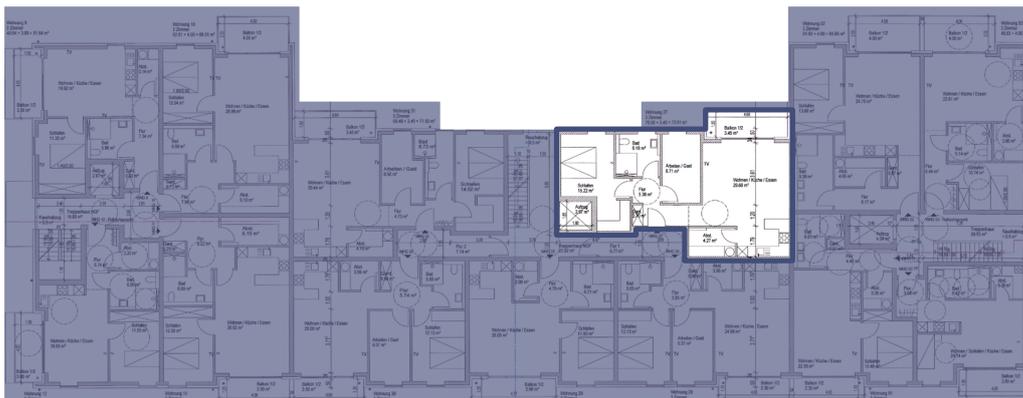
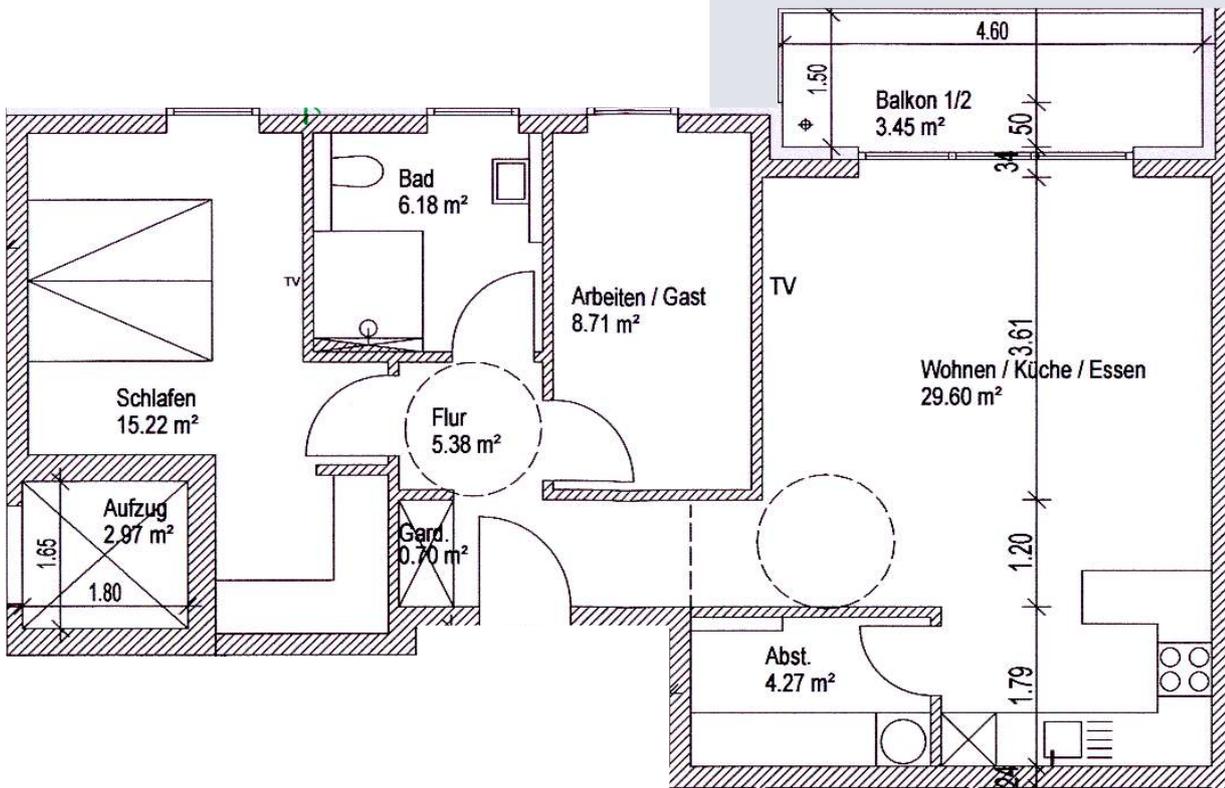
Wohnung 1

EG | ca. 52,64 m² | 2 Zimmer



Wohnung 27

2. OG | ca. 73,51 m² | 3 Zimmer



2. Obergeschoss

Lagebeschreibung

- **Per Bahn in kurzer Taktung nach Hannover oder Braunschweig**
- **Zentrale Top-Lage innerhalb der Stadt**
- **Supermärkte, Einkaufszentrum und der Bahnhof zu Fuß erreichbar**

Geographisch befindet sich Peine ziemlich exakt auf halber Strecke zwischen den beiden größeren Städten Hannover und Braunschweig. Die Anbindung an die beiden Oberzentren ist ausgezeichnet. Über die eigene Auffahrt zur Autobahn A2 ist das Zentrum von Hannover in 35 Minuten und die Innenstadt von Braunschweig in knapp 25 Minuten zu erreichen. Schneller geht es vom Peiner Bahnhof aus mit der Eisenbahn. Während die Fahrt nach Hannover weniger als eine halbe Stunde dauert, benötigt die Bahn

für den Weg bis zum Braunschweiger Hauptbahnhof unter 20 Minuten. Die Züge verkehren im Stundentakt und zu den Stoßzeiten sogar alle 30 Minuten.

Die hier offerierten Wohnungen befinden sich im Stadtteil „Südstadt“ und damit in einer zentralen Top-Lage innerhalb Peines. So sind viele Orte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar. Dazu zählen mehrere Supermärkte, eine Bank, eine Apotheke und mehrere Restaurants. Darüber hinaus bietet das Umfeld mit der City Galerie ein großes Einkaufszentrum, das zu Fuß in unter zehn Minuten zu erreichen ist. Auch der Peiner Bahnhof ist nur 500 Meter Fußweg entfernt und eine Bushaltestelle liegt hinter der nächsten Straßenecke. Die Fahrt zur Autobahnauffahrt dauert circa fünf Minuten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Gebäudes eröffnet sich mit dem Friedrich-Ebert-Platz zudem der größte öffentliche Platz der Stadt. Hier steht der alte Wasserturm, eines der Wahrzeichen der Stadt. Außerdem ist der gesamte Stadtteil „Südstadt“ Teil eines Städteförderungsprogramms. Dadurch gewinnt das Umfeld des Quartiers stetig an Qualität.

Gute Gründe für Peine

Pendlerstadt im Herzen Niedersachsens

Perfekt für Pendler



- Auf halbem Weg zwischen den Oberzentren Hannover und Braunschweig
- Anbindung an die Autobahn A2 plus eigenen Bahnhof
- Mit dem Zug in 30 Minuten in Hannover und in 20 Minuten in Braunschweig

Wachsender Landkreis



- Steigerung der Einwohnerzahl seit 2012 von 130.000 auf 137.000
- Täglich 10.000 Pendler nach Hannover und 8.000 Pendler nach Braunschweig
- Peine als Kreisstadt Zentrum der Region

Starke Wirtschaft



- Zentrum der Stahlproduktion mit modernem Elektrostahlwerk
- Herstellung des weltbekannten „Peiner Stahlträgers“
- Zwei moderne Unternehmensparks für etablierte Player und Start-Ups

Region Braunschweig-Wolfsburg



- Rund zwei Millionen Einwohner
- Viele Arbeitsplätze
- Global Player wie Volkswagen oder die Salzgitter AG

Fragen?

Wir sind gerne für Sie da

