

EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus in Hamburg-Altona - werthaltig,
vollvermietet, zukunftssicher -



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 22769 Hamburg
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 55
Wohnfläche (ca.): 1.622 m²
Gesamtfläche (ca.): 1.622 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.622 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.034 m²
Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis
auf Anfrage**

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 ° 22844 Norderstedt ° Tel.: 040 / 35 77 199 00

Fax: 040 / 526 67 95 ° verwaltung@eggers.immobilien ° www.eggers.immobilien

> Mehrfamilienhaus

> Hamburg

> 55 Zimmer

> 1.622 m² Fläche

> Objektnummer: 0431



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	22769 Hamburg - Altona-Nord
Baujahr	1996
Zimmerzahl	55
Wohnfläche (ca.)	1.622 m ²
Gesamtfläche (ca.)	1.622 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.622 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.034 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Dachform	Kruoppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	29
Stellplatzarten	Tiefgarage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	96 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-03-09
Energieausweis gültig bis	2031-03-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	35
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	271.153,20 €

Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3 %

> Mehrfamilienhaus

> Hamburg

> 55 Zimmer

> 1.622 m² Fläche

> Objektnummer: 0431



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 35 Wohneinheiten auf einem ca. 2.034 m² großen Grundstück in attraktiver Lage von Hamburg-Altona.

Das im Jahr 1996 errichtete Gebäude überzeugt durch seine moderne Bauweise, die nachhaltige Fernwärmeversorgung sowie eine langfristig attraktive Mieterstruktur. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.622 m² verteilt sich das Objekt auf 15 Ein-Zimmer-Wohnungen und 20 Zwei-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungsgrößen zählen in zentralen Hamburger Lagen seit Jahren zu den nachfragestärksten Segmenten und gewährleisten eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Die beiden Hauseingänge verfügen jeweils über Personenaufzüge. Sämtliche Wohnungen sind mit Vollbad, Waschmaschinenanschluss, Einbauküche sowie einem eigenen Kellerraum ausgestattet.

Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Tiefgarage mit 21 Stellplätzen sowie weitere 8 Außenstellplätze.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme einschließlich einer zentraler Warmwasserbereitung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und stellt aufgrund ihrer Lage, ihrer Gebäudesubstanz sowie der langfristigen Vermietbarkeit eine interessante Investitionsmöglichkeit für private und institutionelle Anleger dar.

Die derzeitige Jahresnettokaltemiete beträgt ca. 271.153 €.

Neben den laufenden Erträgen bietet insbesondere die Grundstücksgröße in Verbindung mit der gefragten Hamburger Lage eine zusätzliche werthaltige Komponente innerhalb des Gesamtinvestments.

Ausstattung:

- Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 35 Wohneinheiten
- attraktive Wohnungsstruktur mit 15 Ein- u. 20 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- ca. 1.622 m² Gesamtwohnfläche
- großzügiges Grundstück mit ca. 2.034 m² Fläche
- Baujahr 1996 - moderne Gebäudesubstanz mit überschaubarem Instandhaltungsrisiko
- Fernwärmeversorgung inklusive zentraler Warmwasserbereitung
- je Hauseingang ein Personenaufzug
- 21 Tiefgaragenstellplätze sowie 8 Außenstellplätze
- voll unterkellertes Gebäude mit zugeordneten Kellerabteilen
- aktuelle Jahresnettokaltemiete derzeit ca. 271.153 €
- ruhige Lage in zweiter Reihe innerhalb einer der gefragtesten Hamburger Wohnlagen
- Kombination aus laufenden Mieterträgen, hoher Grundstücksqualität und langfristiger Werthaltigkeit

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Hamburg-Altona-Nord, einem der gefragtesten innerstädtischen Wohnstandorte der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zu den Stadtteilen Eimsbüttel, Sternschanze, Ottensen und St. Pauli aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in der direkten Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage des Gebäudes in zweiter Reihe. Dadurch verbindet die Immobilie die Vorzüge einer urbanen Innenstadtlage mit einem vergleichsweise ruhigen Wohnumfeld und hoher Wohnqualität.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurzen Wege in die Hamburger Innenstadt sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Gerade kleinere Wohnungen erfreuen sich in diesem Umfeld seit vielen Jahren einer überdurchschnittlich stabilen Vermietbarkeit.

Für Kapitalanleger bietet die Lage somit eine Kombination aus nachhaltiger Vermietungssicherheit, langfristiger Wertstabilität und hoher Standortqualität.

Sonstiges:

Abgeschlossenheit und Teilungserklärung

Für das Objekt liegt eine genehmigte Abgeschlossenheitserklärung sowie eine darauf basierende Teilungserklärung vor.

Einzelne Wohnungsgrundbücher wurden bislang nicht angelegt. Die Immobilie wird derzeit als wirtschaftliche Einheit gehalten und veräußert.

Die vorhandenen Unterlagen schaffen jedoch eine Grundlage für mögliche zukünftige Überlegungen hinsichtlich einer wohnungsweisen Strukturierung des Objekts. Eine etwaige spätere Umsetzung wäre vom Erwerber eigenständig rechtlich, grundbuchlich und öffentlich-rechtlich zu prüfen.

Das Objekt befindet sich innerhalb eines sozialen Erhaltungsgebietes der Freien und Hansestadt Hamburg. Sämtliche daraus resultierenden Genehmigungs- und Prüfungsverfahren obliegen dem jeweiligen Erwerber.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



MFH mit 35 Whgs. in TOP-Lage



MFH mit 35 Whgs. in TOP-Lage



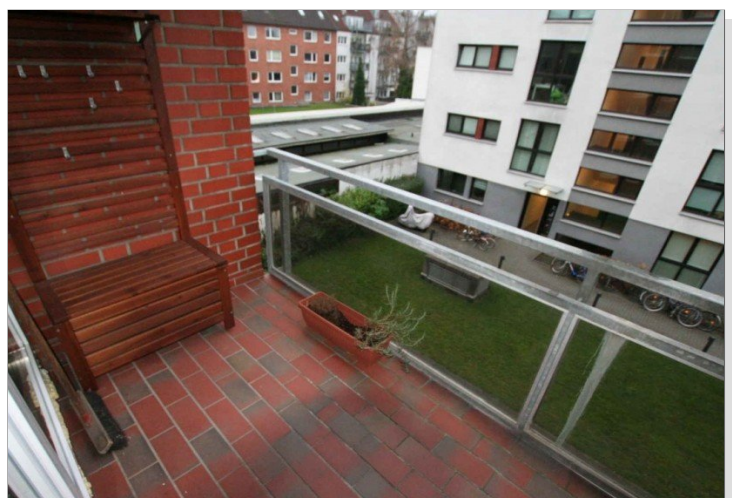
MFH mit 35 Whgs. in TOP-Lage



MFH mit 35 Whgs. in TOP-Lage



MFH mit 35 Whgs. in TOP-Lage



Balkon

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



Tiefgarage



1 Zi.-Whg. Haus 43a 2. OG re



1 Zi.-Whg. Haus 43a 2. OG re



1 Zi.-Whg. Haus 43a 2. OG re



1 Zi.-Whg. Haus 43a 2. OG re

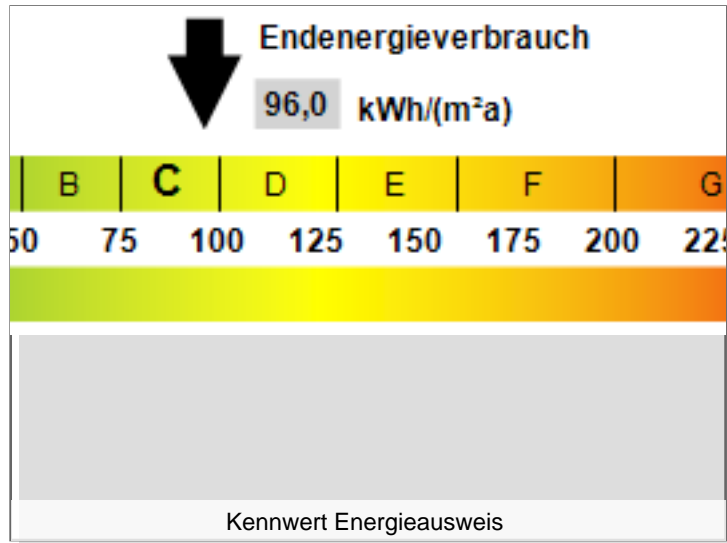


Küche 1- Zimmer Whg.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

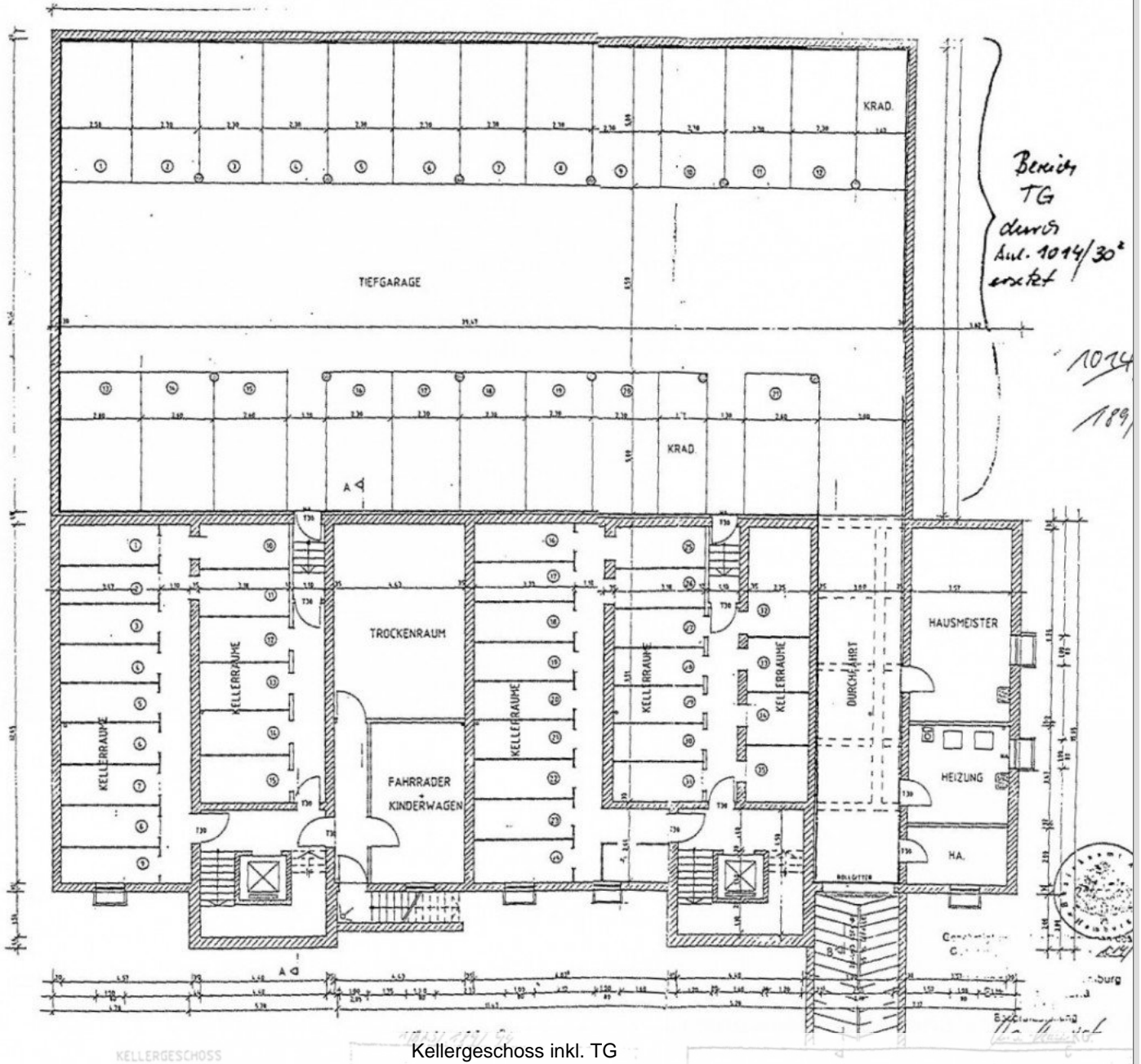
- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



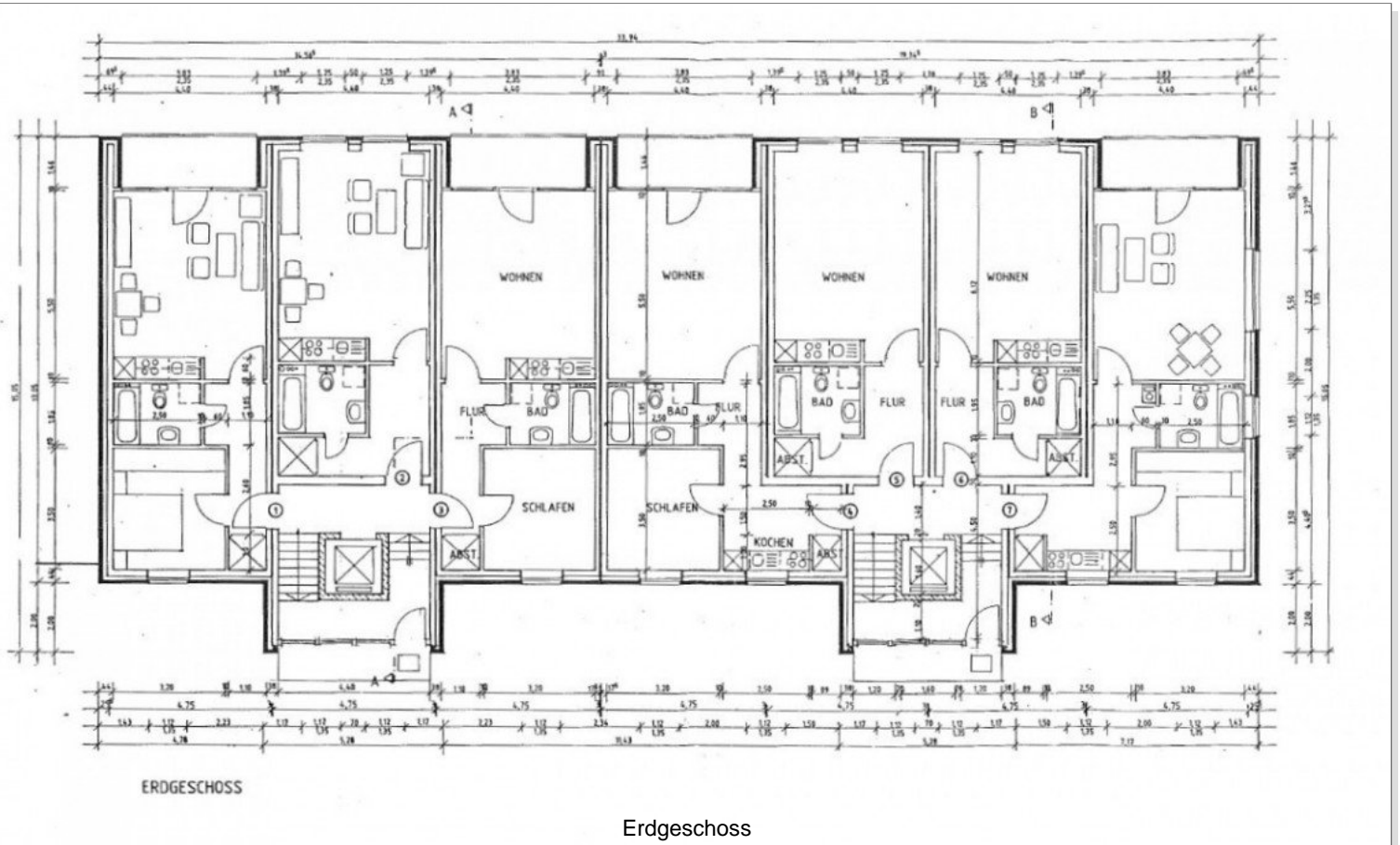
KELLERGESCHOSS

Kellergeschoss inkl. TG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431

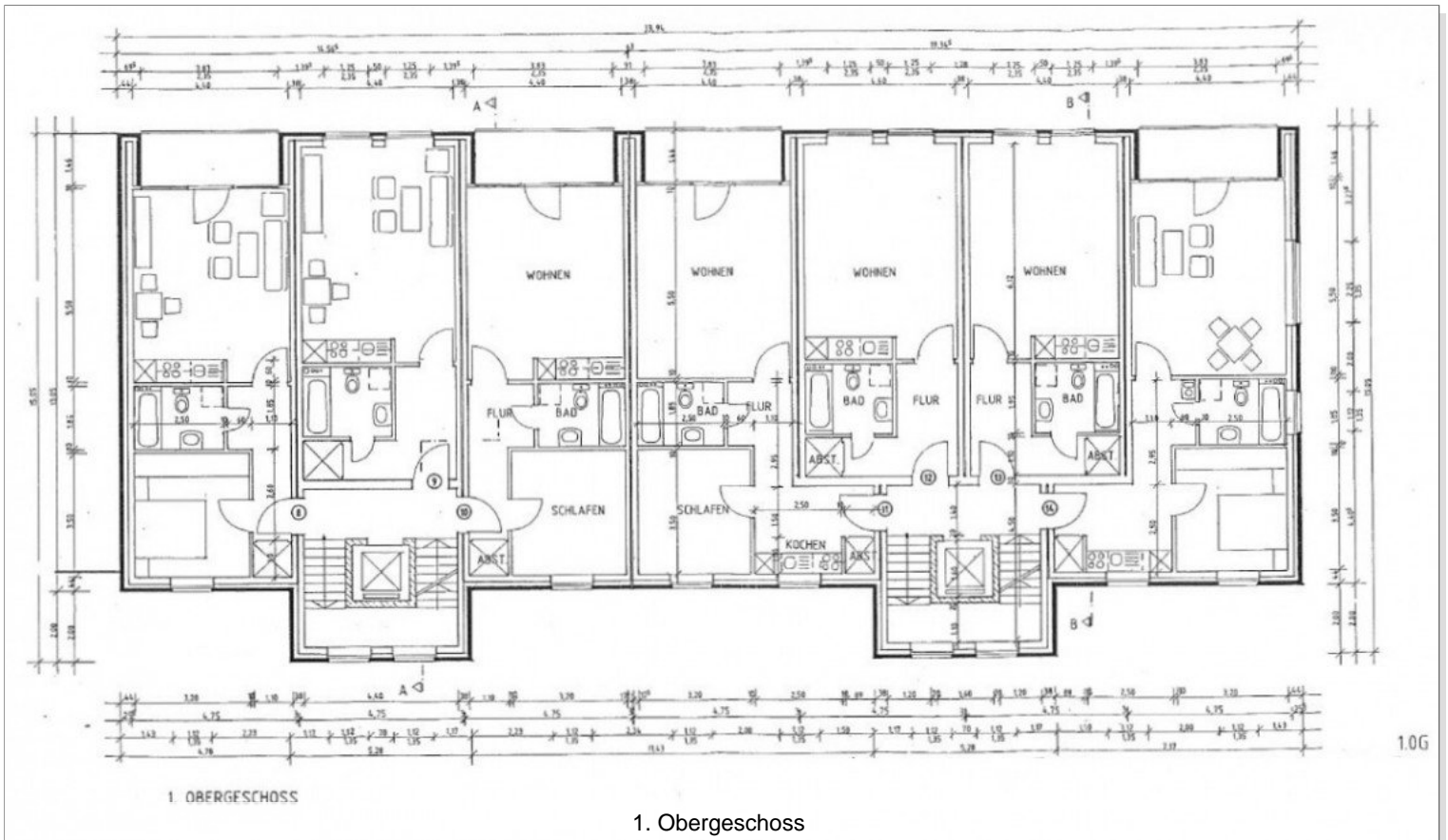


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431

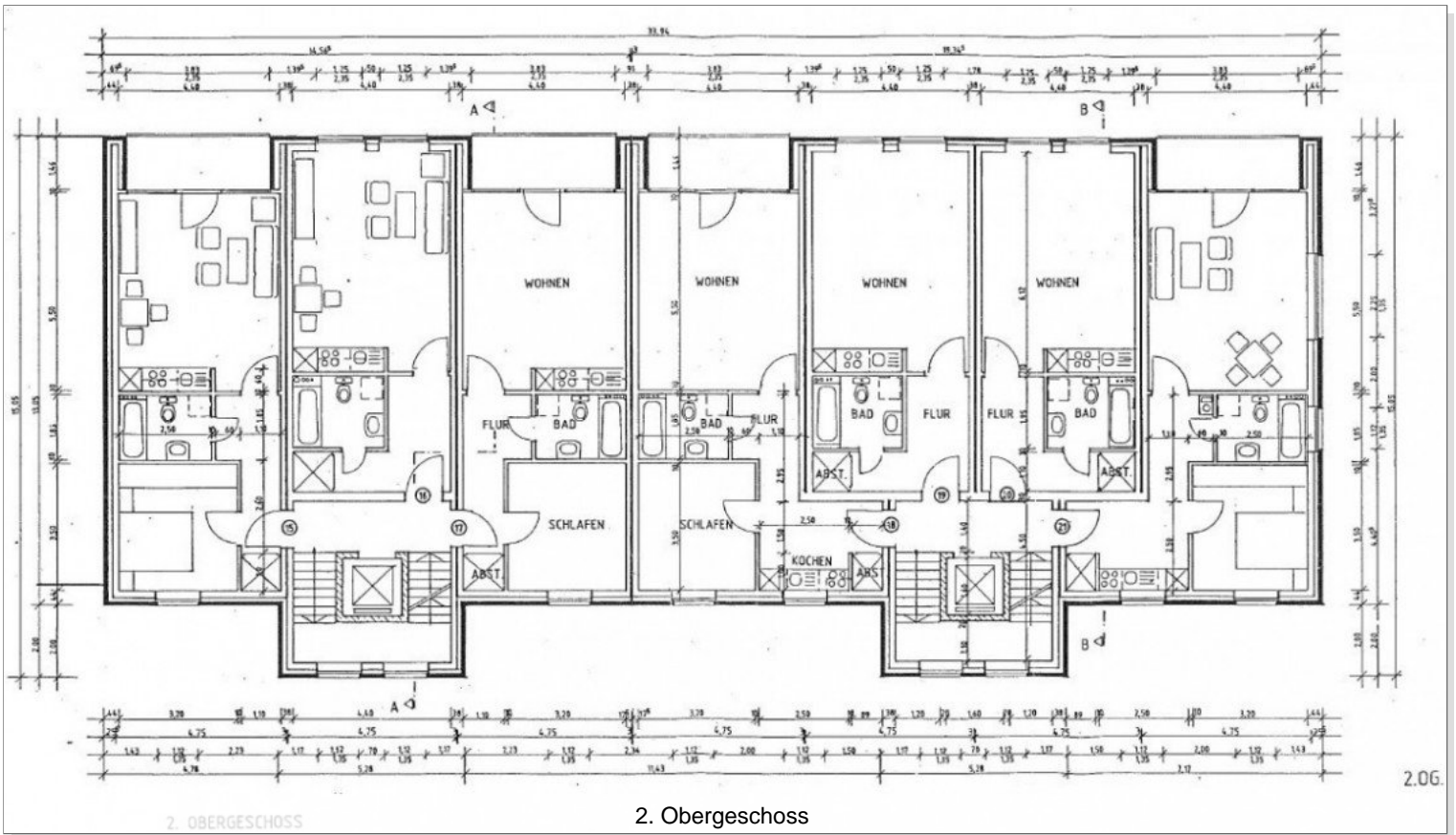


1. Obergeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

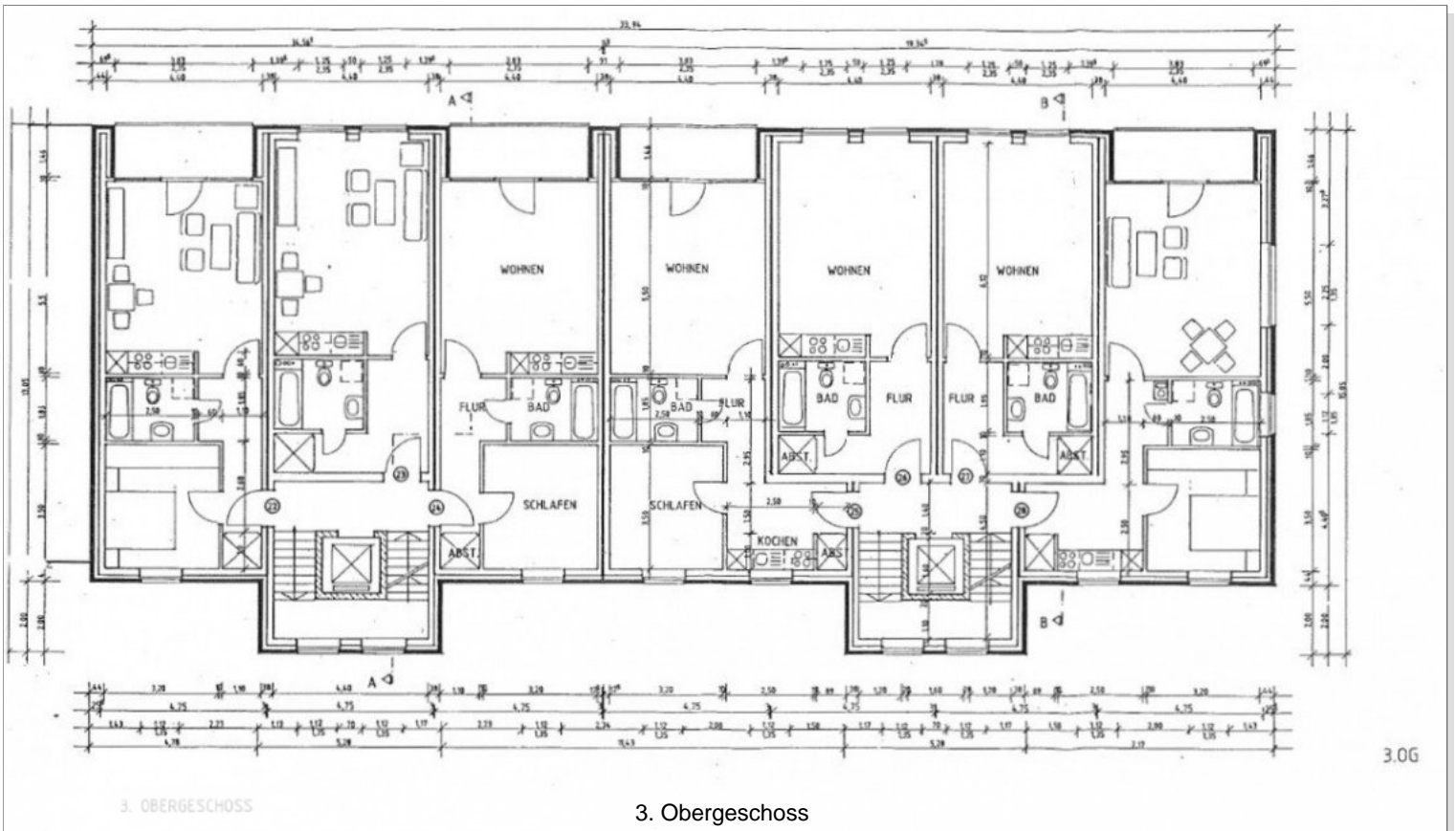
- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431

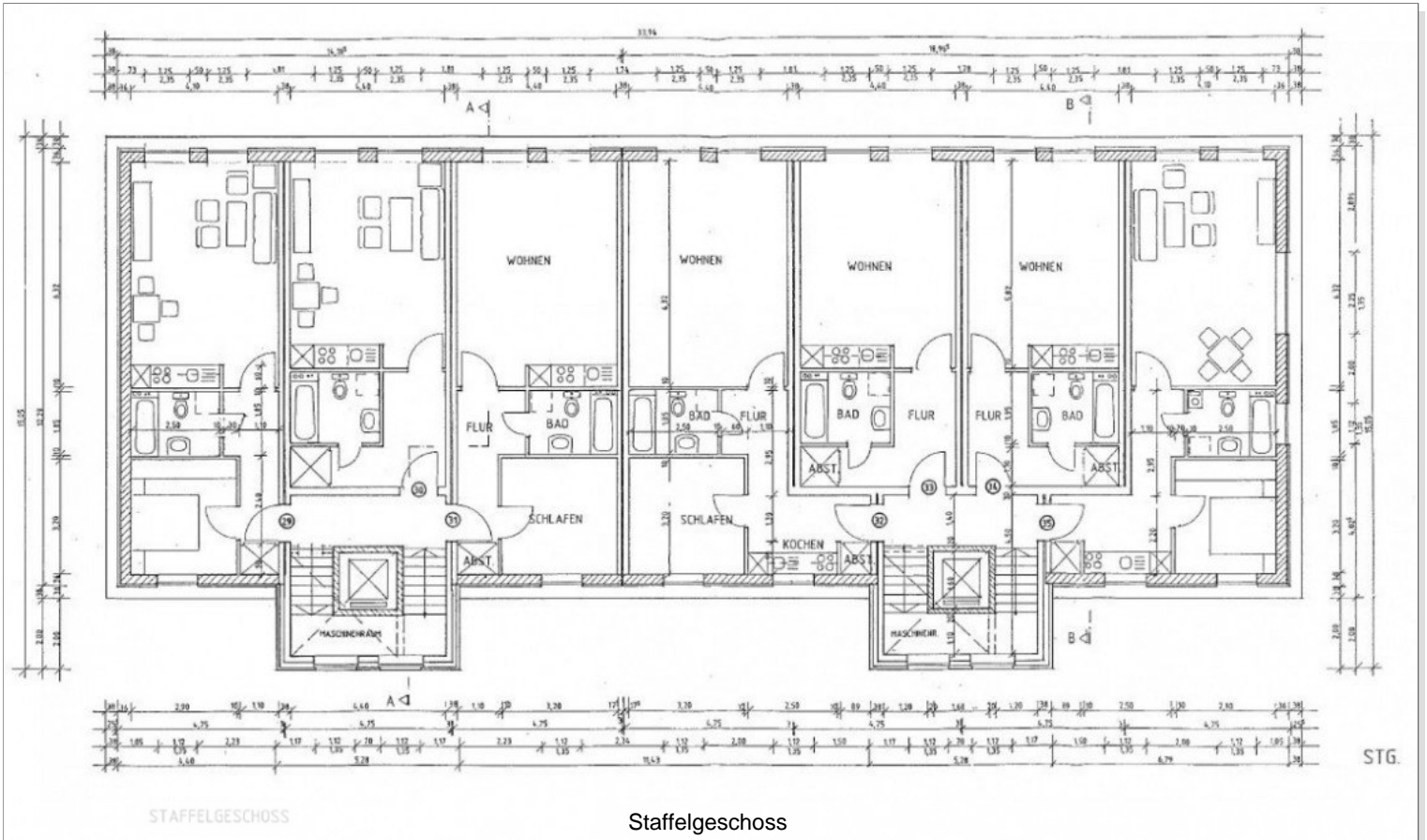


3.0G

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

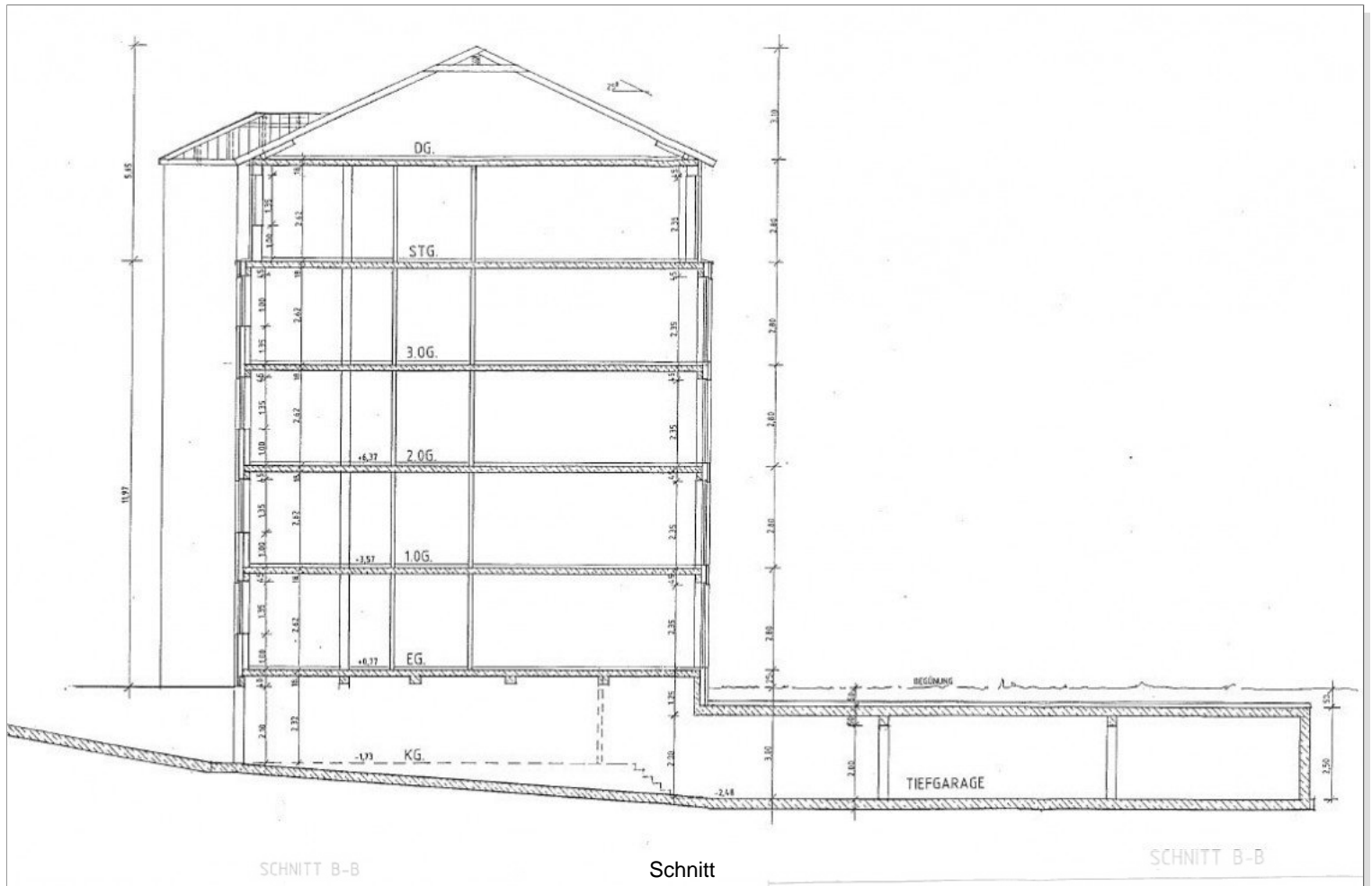
- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hamburg
- > 55 Zimmer

- > 1.622 m² Fläche
- > Objektnummer: 0431



> Mehrfamilienhaus

> Hamburg

> 55 Zimmer

> 1.622 m² Fläche

> Objektnummer: 0431



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die

Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

3. Leitfaden für die Erstellung von Individualvereinbarungen
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklervetragsrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen,

> Mehrfamilienhaus

> Hamburg

> 55 Zimmer

> 1.622 m² Fläche

> Objektnummer: 0431



Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Individualvereinbarungen sind sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Es ist dies der goldene Kompromiss, der auszuhandeln ist. Der Makler hat dabei seinem Kunden alles offen zu legen, was normalerweise ihm die Provision nicht gewährt, die er indes durch Vereinbarung mit seinem Kunden gerne erfolgreich geltend machen möchte. Denn der Makler ist darlegungs- und beweispflichtig für eine individuell ausgehandelte Klausel. Er muss beweisen, dass ein wirkliches Aushandeln der Klausel stattgefunden hat, und dafür steht ihm bestens ein Zeuge bei den Verhandlungen zur Verfügung. Ein solcher Fall möge am Beispiel des Aushandelns eines qualifizierten Makleralleinauftrages dargestellt werden: Der Makler legt seinem Kunden vereinfacht einen Formularvertrag, einen so genannten einfachen Makleralleinauftrag in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen vor und spricht mit ihm die einzelnen Klauseln durch, erläutert ihm diese. Der einfache Makleralleinauftrag untersagt dem Kunden lediglich, während der Laufzeit des Vertrages weitere Makler einzuschalten. Dann erklärt der Makler dem Kunden die qualifizierte Form des Makleralleinauftrages, dass er nämlich bei selbst gefundenen Interessenten des Auftraggebers hinzugezogen werden möchte, die potenziellen Kaufinteressenten an ihn zu verweisen sind, damit er das Geschäft erfolgreich abschließen kann und für den Fall des Verstoßes gegen diese Vereinbarung die im Erfolgsfalle anfallende volle Provision erhält. Diese Individualvereinbarung sollte dem Kunden in einem besonderen Schriftstück ausgehändigt werden, verbunden mit einer Überlegungsfrist von vielleicht 2 Tagen längstens. Zeichnet der Kunde diese Vereinbarung gegen, sollte die Individualvereinbarung einer Überprüfung durch die Gerichte mit einiger Sicherheit standhalten.

Individualvereinbarungen und nicht Allgemeine Geschäftsbedingungen sind im wesentlichen in folgenden Fällen zu schließen:

a. Bei der Vereinbarung eines so genannten qualifizierten Makleralleinauftrages
Der so genannte qualifizierte Makleralleinauftrag schränkt die Freiheit des Maklerkunden insofern und insoweit ein, als dass der Kunde für die Dauer der Laufzeit eines solchen Vertrages weder weitere Makler hinzuziehen darf, noch ihm der Selbstverkauf des Objektes gestattet ist. Die Untersagung des Eigengeschäfts bedeutet, dass während der Laufzeit des qualifizierten Makleralleinauftrages nur der Makler berechtigt ist, das Objekt nachzuweisen und zu vermitteln, der den Vertrag mit dem Kunden geschlossen hat und der Kunde alle Interessenten, die er selbst findet oder die wegen des Objektankaufs an ihn herantreten, an seinen beauftragten Makler zu verweisen, den Makler hinzuzuziehen hat, damit dieser das Geschäft erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer zustande

bringt. Verbunden ist dieser Fall in der Regel mit der weiteren Vereinbarung, dass für den Fall der Verletzung der vereinbarten Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel der Auftraggeber die volle Provision übernimmt.

b. Beim Erwerb des Objektes in der Zwangsversteigerung
Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

c. Bei den so genannten Verflechtungstatbeständen
Wenn der Kunde dem Makler eine Provision in Kenntnis von Umständen verspricht, die an sich den Makler hindern, eine Provision zu erheben, dann hat der Kunde die Provision zu bezahlen. Verflechtungsfälle bedingen in der Regel den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts, den rechtswirksamen Notariatsvertrag. Sie finden aber ihren Mangel im Ursachenzusammenhang. Denn es handelt sich in der Regel um Vereinbarungen bezüglich der Vergütung, die nach dem Willen der Parteien von einer ursächlichen Tätigkeit des Maklers im Sinne des § 652 I S. 1 ("infolge") unabhängig sein soll. Bei einem derartigen Provisionsversprechen sind dem Kunden die Verpflechtungen des Maklers und die Tatsache, dass der Makler in diesen Fällen keine Provision erhalten kann, bekannt.

d. Bei erfolgsunabhängigen Provisionsversprechen
Die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision widerspricht dem Leitbild des Maklervertragsrechts. Denn der Maklervertrag setzt einen Maklerkunden voraus, der frei in seinen Entschlüssen ist und der die Provision nur im Erfolgsfall zu zahlen hat, das heißt mit rechtswirksamem Abschluss des Notariatsvertrages. Mithin kann eine erfolgsunabhängige Provision niemals durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern stets nur durch Individualvereinbarungen sicher gestellt werden. Hierzu gibt es eine brandneue Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 12.10.2006 zum Aktenzeichen III ZR 331/04, in der der BGH klargestellt hat, dass die Aussage eines Kunden, es werde bei einem Verkauf des Hauses in jedem Falle dem Makler eine Provision gezahlt, ein solches selbständiges erfolgsunabhängiges Provisionsversprechen darstellen kann, auch wenn der Vertrag letztlich ohne den Makler zustande kommt. Voraussetzung sei, dass der Makler überhaupt etwas getan habe, wie etwa ein Exposee zu erstellen. Nur wenn jegliche Gegenleistung des Maklers fehle, könne ein Schenkungsversprechen vorliegen, das ohne notarielle Beurkundung unwirksam wäre.