

EXPOSÉ

# Vielseitiges Wohn- und Gewerbeensemble ohne Käufercourtage



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 24558 Henstedt-Ulzburg  
Baujahr: 2000  
Letzte Modernisierung: 2020  
Zimmerzahl: 4,5  
Wohnfläche (ca.): 191,26 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 32,96 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.520 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 1.395.000,-**

**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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	24558 Henstedt-Ulzburg
Baujahr	2000
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	191,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	32,96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.520 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.395.000,- €
Terrasse	ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	14
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	97,71 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-06-03
Energieausweis gültig bis	2035-06-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja

DV-Verkabelung	ja
x-fache der Jahresnettomiete	49,72
Nettorendite	2,01 %
Mieteinnahmen p.a. (IST)	28.056,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	28.056,- €
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	prov.frei

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



## Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint, was am Markt nur selten zu finden ist: großzügiges Wohnen, flexible Gewerbenutzung und laufende Mieteinnahmen auf einem gemeinsamen Grundstück.

Auf rund 1.520 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befinden sich ein hochwertig errichtetes Einfamilienhaus mit ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein separates Wohn- und Gewerbeobjekt mit mehreren Nutzungseinheiten. Dadurch eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten - vom klassischen Familienwohnsitz über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zur teilweisen oder vollständigen Vermietung.

Das Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien und bietet neben mehreren Schlafzimmern auch Platz für Homeoffice oder Gäste.

Besonders hervorzuheben ist die vollständig getrennte Nutzbarkeit der beiden Gebäude. Sowohl Wohnhaus als auch Gewerbeobjekt verfügen über eigene Heizungsanlagen und können wirtschaftlich unabhängig voneinander betrieben werden. Dies schafft eine außergewöhnliche Flexibilität für Eigennutzer, Unternehmer, Handwerksbetriebe, Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte.

Das Gewerbeobjekt umfasst Lagerflächen, Büroeinheiten sowie eine vermietete Einliegerwohnung. Bereits heute werden laufende Mieteinnahmen erzielt, sodass ein Teil des Kaufpreises durch bestehende Erträge unterstützt wird. Gleichzeitig bestehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzungs- und Vermietungskonzepte.

Ein Angebot dieser Art bietet nicht nur Raum zum Wohnen, sondern eröffnet zahlreiche Perspektiven für unternehmerisches Handeln, Vermögensaufbau und langfristige Wertstabilität.

## Ausstattung:

zwei Objekte - ein Konzept  
Diese besondere Immobilie bietet:

- ca. 1.520 m<sup>2</sup> Grundstück
- Einfamilienhaus mit ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- EFH mit integrierte Garage
- EFH mit großzügige Terrasse mit hochwertiger Überdachung
- EFH aufwendig angelegte Gartenanlage
- EFH mit Außenküche / Grillbereich
- separates Wohn- und Gewerbeobjekt
- mehrere Lager- und Büroflächen
- vermietete Einliegerwohnung

- laufende Mieteinnahmen vorhanden
- wirtschaftlich getrennte Nutzung beider Gebäude möglich
- zwei separate Gaszentralheizungen
- zahlreiche Außenstellplätze
- gepflegter Gesamtzustand
- vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Eigennutzung, Vermietung oder Mischkonzept realisierbar
- keine zusätzliche Käuferprovision

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Henstedt-Ulzburg, einer der wirtschaftlich stärksten Gemeinden im Hamburger Umland. Der Standort überzeugt durch die ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und kurzen Wegen in die Metropolregion Hamburg.

Die Autobahn A7 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung sowohl Richtung Hamburg als auch Richtung Kiel. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch der Bahnhof Ulzburg Süd ist schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist der Standort für Unternehmer, Selbstständige und Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten. Gleichzeitig profitieren Kapitalanleger von der vielseitigen Nutzbarkeit und der nachhaltigen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Hamburger Speckgürtel.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



EFH - Ansicht 2



EFH - Essbereich im Wohnzimmer



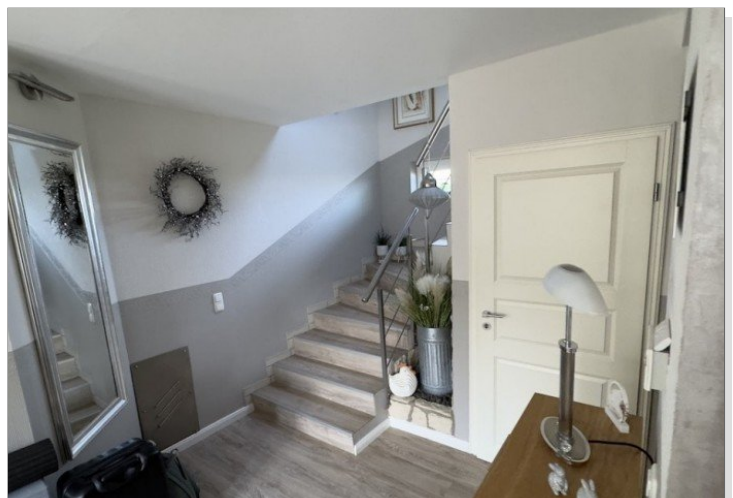
EFH - Ansicht 3



EFH - Küche



EFH - Wohnzimmer



EFH - Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



EFH - G-WC im EG



EFH - Kinderzimmer 1



EFH - Flurbereich im OG



EFH - Duschbad im OG



EFH - Kinderzimmer 1



Ansicht gesamtes Grundstück mit Halle

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



Gewerbe - Ansicht vom EFH



Gewerbe - Büro 2 im OG links



Gewerbe - Ansicht 1



Gewerbe - Büro 2 im OG links



Gewerbe - Ansicht 2

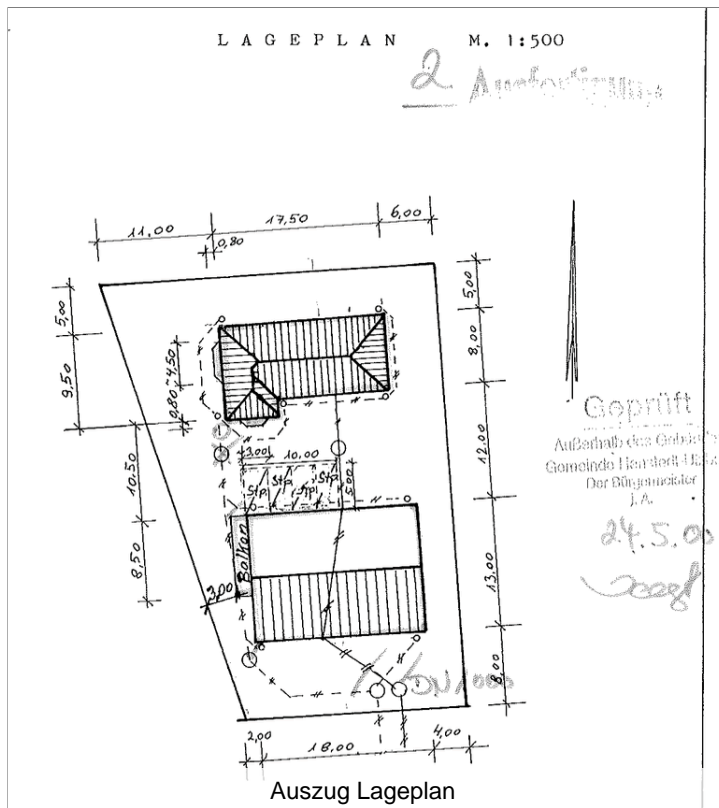
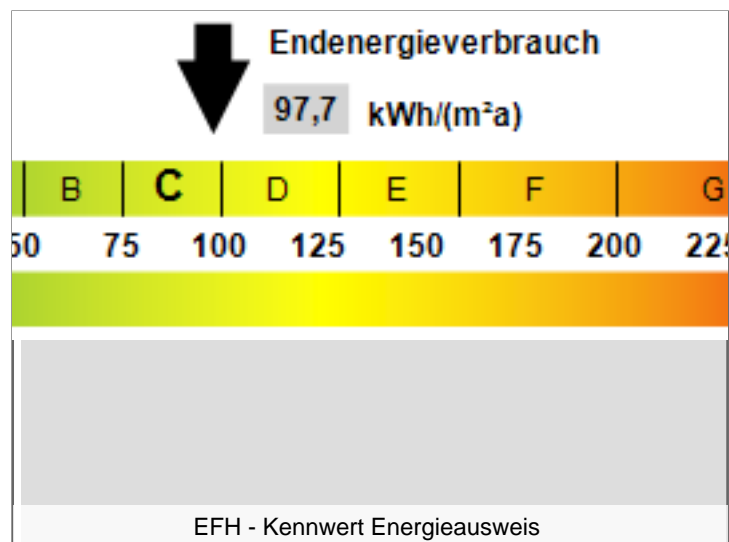
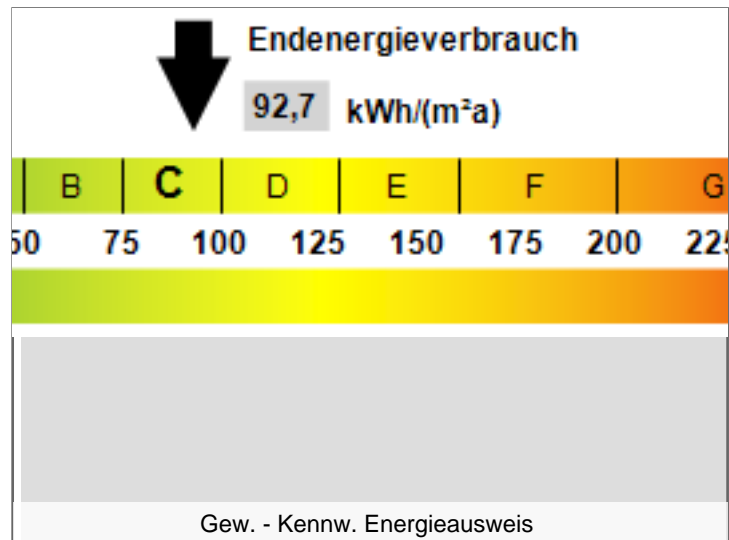


Gewerbe - Büro 2 im OG links

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407

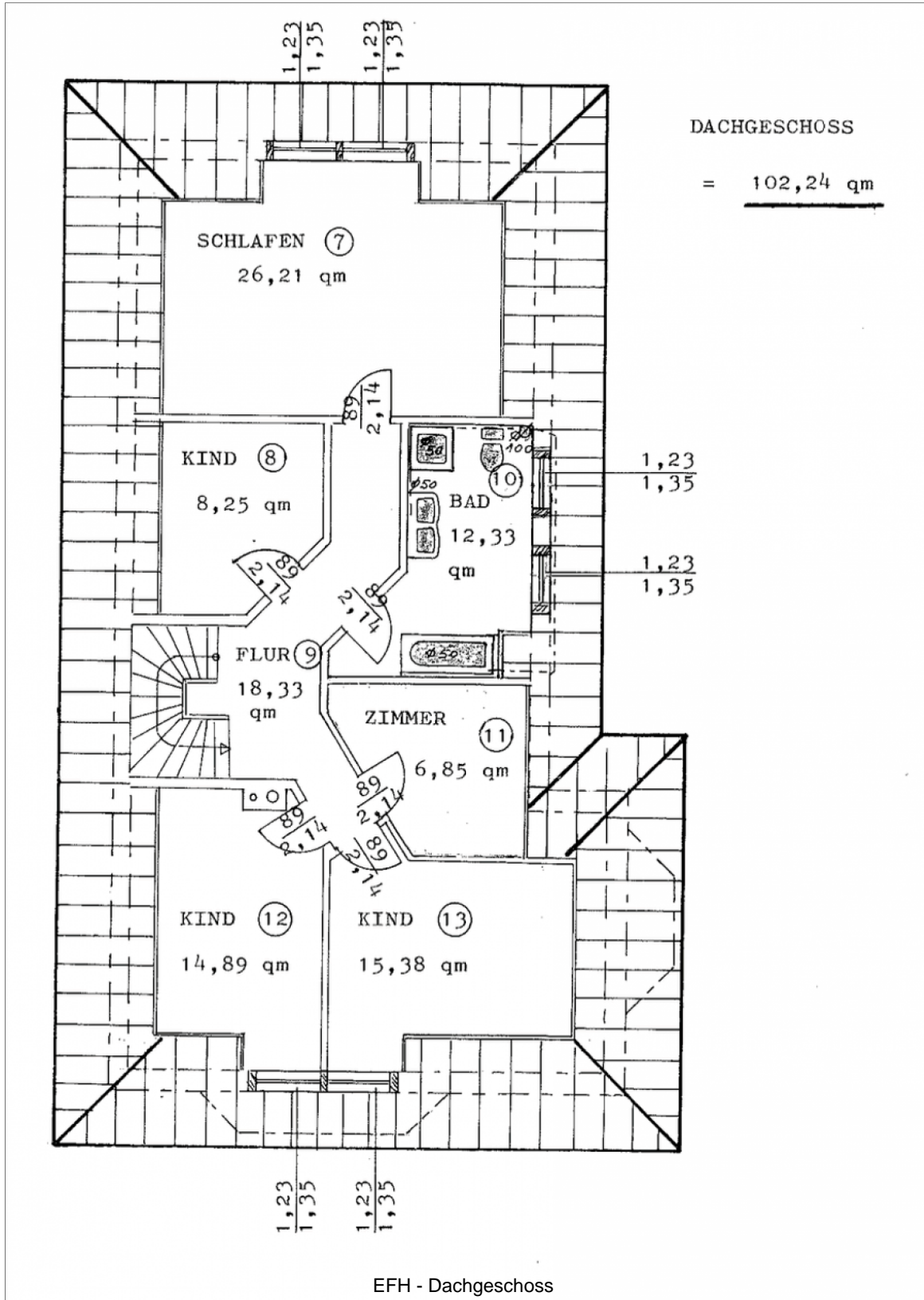




# Eckdaten

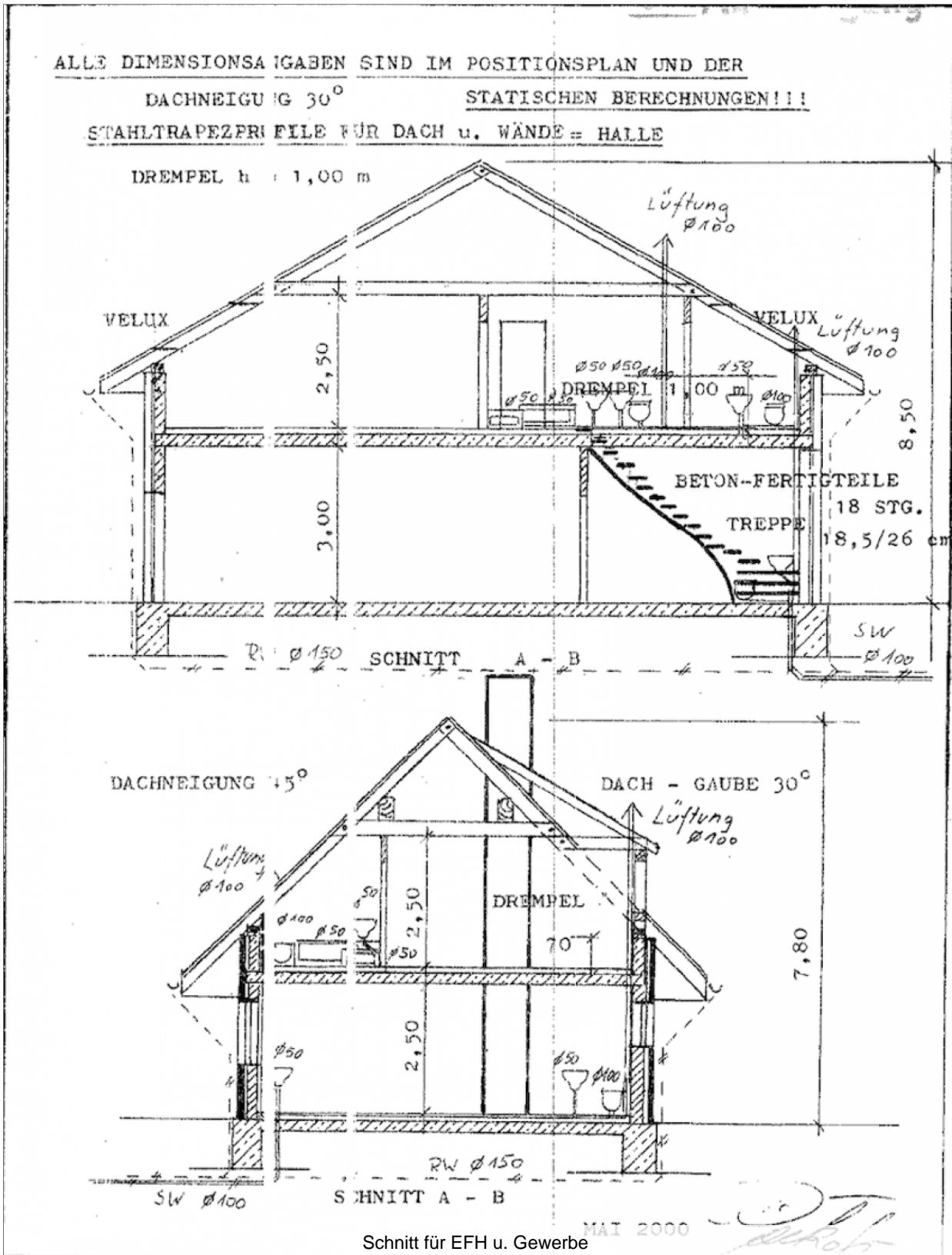
- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

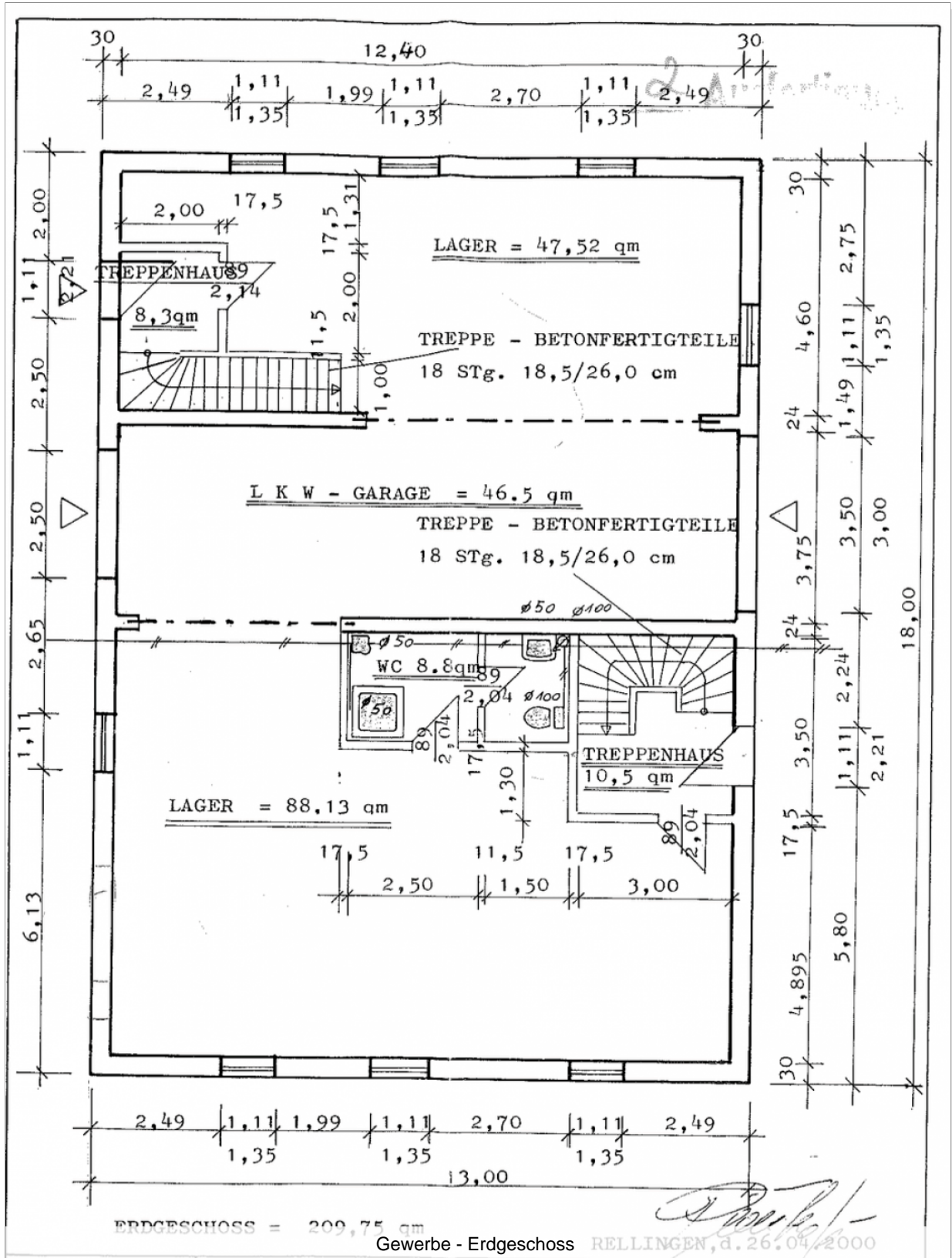
- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407







- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



## 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,

- > Einfamilienhaus
- > Henstedt-Ulzburg
- > 4,5 Zimmer

- > 191,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0407



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.