



22391 Hamburg

Großes Grundstück mit Altbestand in A-Lage / ca. 60% des Bodenwerts / Kauf auf Nießbrauchbasis



850.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

996 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	996 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.01.2033
Baujahr (Haus)	1938
Endenergiebedarf	390.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Ruhige Wohngebietslage in Hamburg-Wellingsbüttel

** Gleichzeitig sehr guter Anschluss an den HVV

** Großes Grundstück mit ca. 1000 m² Fläche

** Rechteckiger Grundstückszuschnitt

** Baurecht nach B-Plan

** Reines Wohngebiet in offener Bauweise

** Hohes Nachverdichtungspotential

** Ideal für Projektentwickler



Beschreibung

KAPITALANLAGE FÜR PROJEKTENTWICKLER

Das Grundstück mit Altbestand ist sehr gut geeignet für Projektentwickler, die heute schon mit einer lukrativen Kapitalanlage in die Zukunft investieren wollen.

Das gepflegte, aber renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten aus dem Jahr 1939 hat eine einfache baualtersgemäße Ausstattung und wird weiterhin von den beiden Alteigentümern bewohnt und gepflegt.

Wertrelevant ist das ca. 1.000 m² große Grundstück in einer guten Wohngebietslage in Hamburg-Wellingsbüttel.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 77 (Sie) und 63 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.400.000,- €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 850.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage

Die Metropolregion Hamburg umfasst einen Einzugsbereich von ca. 4,3 Mio. Einwohnern. Die Freie und Hansestadt Hamburg selbst ist mit etwas mehr als 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt mit ihren 7 Bezirken und 104 Stadtteilen ist Groß- und Außenhandelsplatz Nr. 1 in Deutschland. In Hamburg sind 50 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel und Dienstleistungen angesiedelt. Der konsequente Strukturwandel hat die Hansestadt zu einem modernen Logistik-, Technologie- und Dienstleistungsstandort gemacht. Besonderes Gewicht haben die Medienbranche, Versicherungswirtschaft und Flugzeugbau. Hamburg hat das höchste durchschnittliche private Einkommen aller deutschen Städte. Internationales Flair, ein hochwertiges Wohnungs- und Freizeitangebot sowie die guten Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort auch für qualifizierte Mitarbeiter attraktiv.

Mikrolage

Das Zweifamilienhaus auf großem Grundstück liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Wellingsbüttel im Bezirk Wandsbek. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Gärten. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Wellingsbüttel 16, Bezirk Wandsbek, Ortsteil 517. Dieser weist das Grundstück als reines Wohngebiet in offener Bauweise aus. Die Bebauungspläne in nächster Umgebung erlauben bereits sehr gute Nachverdichtungsmöglichkeiten, was teilweise auch schon realisiert wurde. Die Anbindung an den HVV ist sehr gut, mehrere Buslinien und eine S-Bahn-Station sind in unmittelbarer Umgebung.

Sonstige Angaben



WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs





