

Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Lübecker Straße 101
22087 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

Exposé - Ahrensburg, Amrumstieg 12



-Hamburger Speckgürtel-

Anzahl der Zimmer	2 Zimmer
Wohnflächen	69,01 m ²
Miete Whg. (kalt)	632,82 EUR (9,17 EUR/m ²)
Miete SP	39,00 EUR
Nebenkosten (nicht umlagefähig)	ca. 121,00 EUR (Wohnung und Stellplatz)
Mietrendite/Faktor	4,67 % / 21,4
Grunderwerbsteuer	6,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,5 % auf den Kaufpreis
Makler	7,00 % inkl. MwSt. (Käufer 3,5 % und Verkäufer 3,5 %)
Kaufpreis	160.000,00 € zzgl. 12.500,00 € TG-Stellplatz
Baujahr	1979

Lage

Umfeld

Ahrensburg ist landschaftlich sehr schön gelegen und bietet viele Sehenswürdigkeiten. Diese reichen von den weitläufigen Bredenbecker Teichen bis hin zum Schloss Ahrensburg, ein Wasserschloss im Renaissancestil mit umgebendem Schlosspark, Schlosskirche und integriertem Museum. Weitere Attraktionen sind der Marstall, das Haus der Natur im Stadtteil Wulfsdorf sowie die Bagatelle, das aufwendig restaurierte ehemalige Haus der Grafenfamilie Schimmelmann.

Durch die verkehrsnah Lage zu Hamburg aber auch zu Lübeck und zum Ostseestrand bietet Ahrensburg auch interessante Ausflugsziele.

Infrastruktur

Ahrensburg verfügt über nahezu alle Dienstleistungen für den täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf. Viele Kindergärten, Grundschulen, alle Formen weiterführender Schulen, diverse Sportstätten und Vereine, ein Golfplatz, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, ein Wochenmarkt, Ärzte, Zahnärzte, Banken, Versicherungen, Restaurants und Cafes lassen kaum einen Wunsch offen.

Ein kleines Krankenhaus mit vorwiegend chirurgischer Ausrichtung findet sich ebenfalls hier. Zur weiteren medizinischen Versorgung ist eines der größeren Krankenhäuser im Hamburg zu empfehlen.

Auch als Wirtschaftsstandort bietet Ahrensburg Vorteile und beherbergt zurzeit auch mehrere große Unternehmen wie z.B. die E.ON Hanse AG und die Acer Computer GmbH.

Verkehrsanbindung

Ahrensburg ist nahe der Autobahn A1 Bremen-Lübeck an der gleichnamigen Ausfahrt gelegen. Eine Bundesstraße (B 75) stellt eine Verbindung nach Hamburg dar.

Im Bereich des öffentlichen Verkehrsnetzes gibt es neben mehreren Buslinien auch einen U-Bahnhof der Linie U1 sowie einen Regionalbahnhof auf der Strecke Hamburg-Lübeck.

Fazit

Ahrensburg liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung, bietet viele schöne Wohnlagen und verfügt über ein breites Infrastrukturangebot. Vor den Toren Hamburgs lässt es sich hier ruhig und beschaulich, aber dennoch immer nahe dem Geschehen, sehr gut leben.

Objektbeschreibung

Die gesamte Wohnanlage wurde 1979 auf einem großen, parkähnlichen Grundstück angelegt und wird liebevoll gepflegt. Die schönen Rotklinker prägen das Bild der Anlage. Die Heizungsanlage des Objekts wurde im Jahr 2017 vollständig erneuert und befindet sich somit auf dem modernsten Stand. Seit dem 01.01.2024 hat die Gemeinschaft beschlossen, sich dem Fernwärmenetz der Stadt Ahrensburg anzuschließen. Da das Objekt noch nicht an die Fernwärmeleitungen angeschlossen ist, hat die Stadt die Heizzentrale übernommen, wodurch seitens der Eigentümer keine Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung mehr besteht. Der finale Anschluss ans Fernwärmenetz aller 271 Wohnungen der Anlage erfolgt in den kommenden Jahren und ist bereits seit dem 01.01.2024 mit einem Vertrag fixiert. Dank dieser Vereinbarung ist die nachhaltige Zukunft der Energieversorgung dieser Anlage gesichert, und die Eigentümer müssen sich keine Sorgen mehr um eventuelle gesetzliche Auflagen machen.

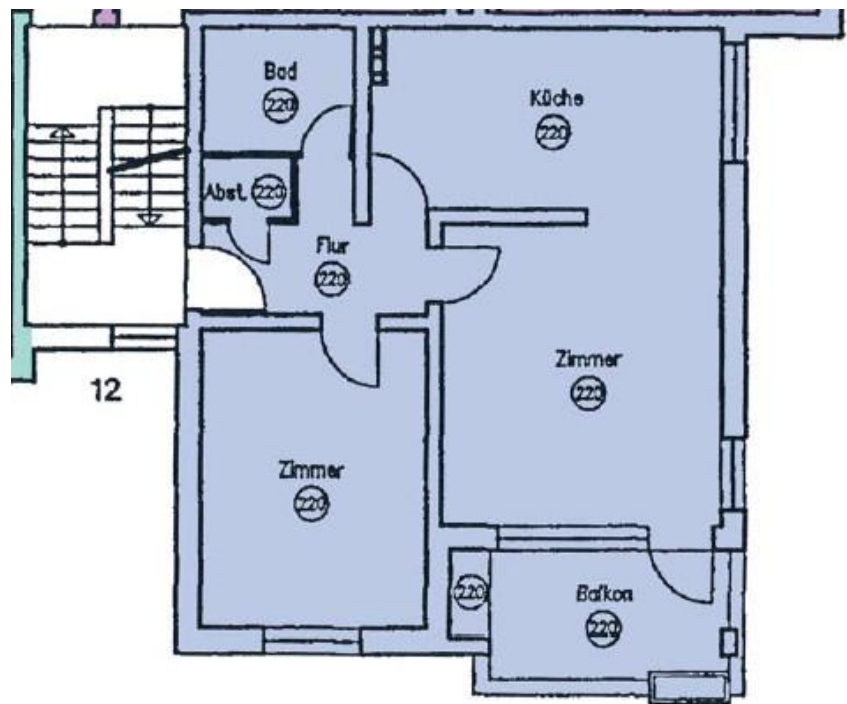
Eine seit etwa 10 Jahren andauernde Diskussion über die Sanierung des Daches bietet Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen und des Immobilienwerts. Es ist wichtig zu wissen, dass das Dach weder undicht noch beschädigt ist. Die Diskussion basiert allein darauf, dass die Dächer über 40 Jahre alt sind und somit ihre berechnete Lebensdauer erreicht haben. Wann genau diese Maßnahme durchgeführt wird, bleibt jedoch ungewiss. Ein potenzieller Käufer sollte jedoch im Hinterkopf behalten, dass die Erneuerung in den kommenden Jahren höchstwahrscheinlich anstehen wird und durch Sonderumlage zu finanzieren ist. Nähere Informationen erhalten sie gern in einem persönlichen Gespräch.

Die Mieter wohnen bereits seit etwa 10 Jahren in den Wohnungen und fühlen sich sehr wohl. Der großzügige Grundriss und der geräumige West-Balkon lassen keine Wünsche offen. Sollten die aktuellen Bewohner die Wohnung einmal verlassen, wäre es ratsam, eine Modernisierung durchzuführen, da sich das Objekt noch auf dem Niveau des Baujahres (1979) befindet. Bei einer Neuvermietung im renovierten Zustand kann derzeit von einer Mietsteigerung von etwa 30 % ausgegangen werden. Sanierte Wohnungen in diesem Gebäude werden derzeit für ca. 12 EUR pro Quadratmeter vermietet. In Kombination mit

der steuerlichen Absetzbarkeit der Kosten ergibt sich somit ein weiteres sehr attraktives Wert- und Mietsteigerungspotential.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie Kapitalanlegern eine attraktive aktuelle Rendite und ein hohes Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

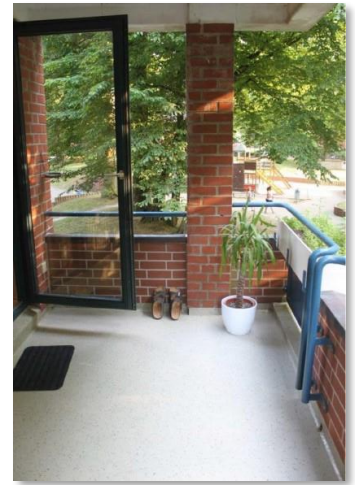
Grundriss



WE 220
2.OG rechts

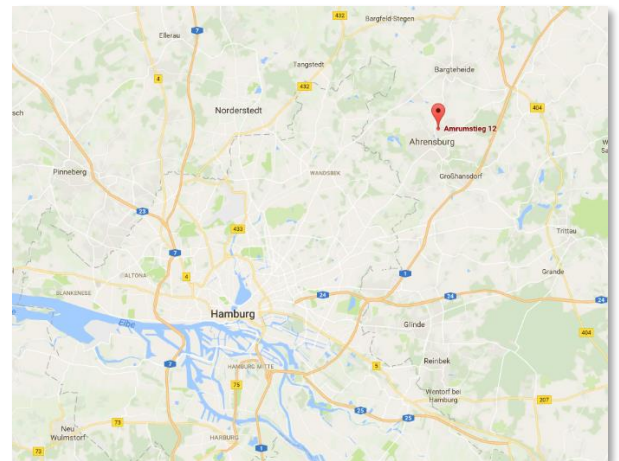
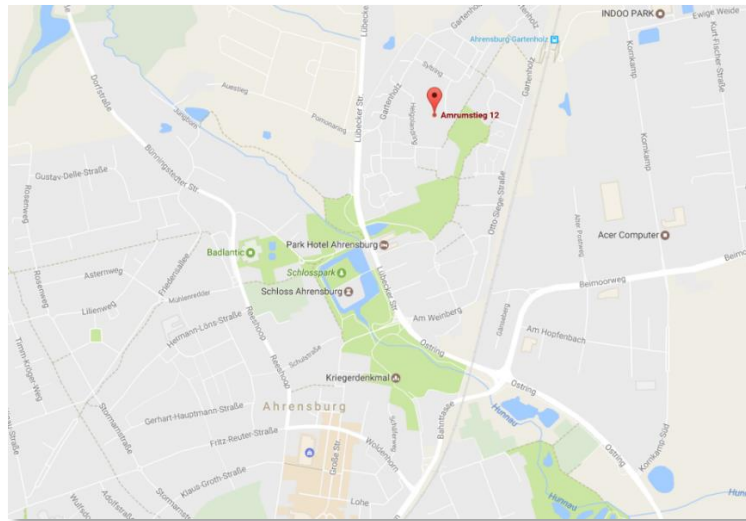


Weitere Bilder
Objekt und
Musterwohnung
(Bilder aus der
Wohnung darunter)



Lage





Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt 50 % Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr ebenfalls in Höhe von 50 % zu zahlen. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.