MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG26012

MAGELLAN REAL ESTATE: Exklusive Neubauwohnung in familienfreundlicher Lage

Etagenwohnung, Hamburg

575.000,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG26012
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m²
Nutzfläche	ca. 8 m²
Anzahl Badezimmer	2
Straße	
Hausnummer	
PLZ	21035
Ort	Hamburg
Etage	1
Kaufpreis	575.000,00 €
Hausgeld	281,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	43 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	15.07.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2017
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A

Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Neubauanlage aus dem Jahr 2017 und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 143 m² sowie eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist aktuell zuverlässig vermietet, wodurch sie sich besonders für Kapitalanleger als attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen eignet.
Der gut durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Designer-Küche, die sich harmonisch in das moderne Gesamtbild einfügt und sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.
In den Wohnräumen ist hochwertiges Stäbchenparkett verlegt, das dem Objekt einen stilvollen Charakter verleiht. Zwei vollwertige Badezimmer bieten einen hohen Wohnkomfort und eignen sich ideal für Familien oder Mehrpersonenhaushalte. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 12 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und zum Entspannen einlädt.
Ein Aufzug im Gebäude gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Immobilie, der sicheres und bequemes Parken ermöglicht. Die familienfreundlich gestaltete Neubauanlage entspricht modernen Wohnansprüchen und ist als Niedrigenergie-Immobilie konzipiert, was auf eine effiziente Energienutzung und langfristig geringere Betriebskosten hinweist.
Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.790 Euro, was einer jährlichen Kaltmiete von 21.480 Euro entspricht. Das bestehende Mietverhältnis wird mit dem Kauf übernommen und bietet dem Erwerber eine sofortige und verlässliche Einnahmequelle.

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie zu dieser Immobilie noch auf folgende Ausstattungsmerkmale hinweisen:

- Baujahr: 2017
- Wohnfläche: 143 Quadratmeter
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Bodenbelag: Stäbchenparkett
- 2 vollwertige Badezimmer
- Balkon mit einer Fläche von 12 Quadratmetern
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- Offene Designer-Küche
- Neubauanlage
- Familienfreundlich gestaltet
- Niedrigenergie-Immobilie

Bei Rückfragen zu dem Immobilienangebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnanlage „Glasbläserhöfe“ befindet sich im Hamburger Stadtteil Bergedorf und zeichnet sich durch eine ruhige sowie zugleich gut angebundene Wohnlage aus. Bergedorf zählt zu den gefragten Wohngebieten im Südosten Hamburgs und bietet eine gelungene Verbindung aus städtischem Komfort und naturnahem Umfeld. Diese Kombination macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Senioren, die Wert auf Lebensqualität und ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung der „Glasbläserhöfe“ ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und vermittelt einen gepflegten, harmonischen Eindruck. Das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen trägt zu einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre bei. Gleichzeitig sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Bergedorfer Zentrum mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Angeboten sowie ärztlicher Versorgung.

Auch im Bereich Bildung und Betreuung ist die Lage vorteilhaft. Kindertagesstätten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Wohnstandorts. Freizeit- und Sportangebote in der Umgebung tragen zusätzlich zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten. Diese bieten Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien und schaffen einen wohltuenden Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bewerten. Öffentliche Verkehrsmittel sowie gut ausgebaute Straßenverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Bergedorfer Innenstadt sowie eine komfortable Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum.









MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Wirtz
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 4222 95 39 373

Mobil: +49 174 26 26 26 1

E-Mail: c.wirtz@magellan-realestate.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

§ 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die 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 zuwiderläuft.

Sonstige Angaben

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1,2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.