



**Hamburger Wohnlage: Nachhaltig und ESG-Konform.  
Langfristige Kapitalanlage, voll vermietet + sicher**

**OBJECT ID**

56800166L 1

**MAIN CRITERIA**

Address	22415 Hamburg-Langenhorn
Object type	Purchase property
Purchase price	€1,350,000.00
Total area	573 m <sup>2</sup>

---

Year of construction	2021
----------------------	------

---

Energy certificate	Energy demand certificate
--------------------	---------------------------

---

Journey time to long-distance railway station	5 min
---	-------

---

Brokerage	5
-----------	---

---

**TRANSPORT  
LINKS**

**COSTS**

**CONTACT**

LAUE & PARTNER  
 Christian J. Laue  
 Woldsenweg 7  
 20249 Hamburg  
 Phone: +49 (172) 4055095  
 E-mail: service@laue-partner.de

**DESCRIPTION**

- + keine Grunderwerbssteuer, keine üblichen Notar- und Gerichtsgebühren,
- + vollvermietete gemeinnützige Wohnanlage in Langenhorn,
- + nur Dach- und Fachhaftung,
- + renditesicher (gemeinnütziger Mieter),
- + inflationsgeschützt (indexiert nach KuD) für die nächsten 26 Jahre.
- + modern und nachhaltig gebaut (2021),
- + ESG-konform, da sozial relevant,
- + pflegeleicht (keine Einzelvermietungen),
- + günstig finanziert (teils noch 26 Jahre fest),
- + hohe Rendite auf Ihr Eigenkapital
- + sharedeal möglich,
- = Ihre ideale Kapitalanlage mit minimalem Verwaltungsaufwand

Kaufpreis der KG: € 1,35 Mio. zzgl. 5% Provision inkl. MWSt. auf den Kaufpreis.  
 Die Käufer tragen weitere Nebenkosten:  
 Die Maklercourtage von 5% auf den Kaufpreis inkl. MwSt.  
 sowie Handelsregistergebühren  
 aber KEINE Grunderwerbssteuer in Höhe von 5,5%  
 und KEINE Notar- und Grundbuchkosten von ca. 2,4% (da share-deal).

Die bestehende derzeitige Teil-Finanzierung ist mit 0% bis 0,75% p.a. Zins ausgestattet und wird auf den Käufer übertragen.

Die Restfinanzierungssumme i.H.v. € 1,35 Mio. finanziert der Käufer separat oder unterlegt diese Restsumme mit Eigenkapital.

Der Jahresabschluss 2024, Bilanz und GuV stehen zur Verfügung. Die AFA betrug € 85.800 in 2024.

Renditeperspektive auf Ihr Eigenkapital (vereinfachte Sicht von ChatGPT):

Hätten Sie € 300.000 eigenes Geld zzgl. den Ankaufsnebenkosten eingesetzt, entstünde daraus (nach Inflation) ein positiver Kapitalfluss von ca. € 2,2 Mio. über 26 Jahre.

Das entspräche einer realen Eigenkapitalverzinsung (IRR) von ca. 5-6% p.a., je nach Cashflow-Modell. (Ende ChatGPT)

Der Energieausweis gemäß GEG§§79ff. lautet:

Bedarfsausweis, Wärmepumpe, Endenergiebedarf 42,9 kWh/qm p.a. Baujahr des Gebäudes 2021, Energieklasse = A. ( B, E-Wp, 42,9kWh, BJ.2011, A )

Die Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss auf. Die Wohnungen sind zurzeit langfristig an einen sozialen Träger Die Nettokaltmiete beträgt aktuell 98.278€/Jahr2025.

Das Mietniveau ist indiziert: ca. 2,9% p.a.

Der Hamburger Mietenspiegel greift hier nicht, da das Objekt von einem Generalmieter mit erster Bonität angemietet ist und auch von ihm betrieben wird.

Die Wohnfläche der beiden Häuser beläuft sich auf ca. 535m<sup>2</sup>.

Der Energieausweis gemäß GEG§§79ff. lautet:

Bedarfsausweis, Wärmepumpe, Endenergiebedarf 42,9 kWh/qm p.a. Baujahr des Gebäudes 2021, Energieklasse = A. ( B, E-Wp, 42,9kWh, BJ.2011, A )

Der Energieausweis gemäß GEG§§79ff. lautet:

Bedarfsausweis, Wärmepumpe, Endenergiebedarf 42,9 kWh/qm p.a. Baujahr des Gebäudes 2021, Energieklasse = A. ( B, E-Wp, 42,9kWh, BJ.2011, A )

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Termin.

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten erfolgen auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Maßangaben sind am Bauwerk bzw. Grundstück nachzuprüfen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem 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.

## LOCATION

Das Objekt in Süd-Ostlage liegt in einem freundlichen Wohnviertel in Langenhorn

Bus und Bahn sind schnell erreicht - Richtung Poppenbüttel, Norderstedt und per Bahn in die City.

sharedeal möglich:  
die Besitzgesellschaft UG & Co.KG - hat an einen Sozialträger vermietet,  
gut gepflegtes Mehrfamilienhaus,  
voll vermietet mit Staffelmiete ca. 2,9% p.a.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Es werden nur vollständige Anfragen beantwortet

## EQUIPMENT

voll vermietet - einfach zu verwalten, auch für private Anleger ohne Vermieter Erfahrung!  
Keine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung nötig..

Gepflegt und zeitgemäß - keine Modernisierungen nötig: Energieklasse A, Dach, Fenster, Elektrik, Leitungsrohre, Dichtheitsprüfung, Heizung, hydraulischer Abgleich, Rückschlagventil, Dachausbau, energetische Hülle: - alles mängelfrei.

Der Mieter ist solide, angenehm und geht mit dem Objekt gut um.

Der Eigentümer haftet für Dach und Fach, die Gewährleistung des Bauträgers wird an den neuen Eigentümer übertragen.

Um die Diskretion zu bewahren, hat der Verkäufer uns um ein Kurzexpose gebeten.

Wir werden Sie gerne auf Ihre Anfrage per E-Mail telefonisch ins Bild setzen.

## ADDITIONAL INFORMATION

Eine Besichtigung des Grundstücks ist nach Absprache möglich.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigt Geschäft ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u.a.), soweit der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

Die Provision wird mit notariellem Vertragsschluss fällig. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von 5 Tagen mitzuteilen.

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten erfolgen auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassungen sowie Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten. Die Maßangaben sind am Bauwerk bzw. Grundstück nachzuprüfen.

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.

## IMPRINT

Christan J. Laue  
LAUE & PARTNER  
Woldsenweg 7  
20249 Hamburg  
Deutschland

Tel.: +49 (0)40 536 300 300  
Fax: +49 (0)40 536 300 399  
E-Mail: [service@laue-partner.de](mailto:service@laue-partner.de)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE0941052983

Verantwortliche/r i.S.d. § 18 Abs. 2 MStV:  
Christian Laue, Woldsenweg 7, 20249 Hamburg

Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder verpflichtet noch bereit.

Berufsbezeichnung  
Versicherungsmakler mit Erlaubnis nach § 34d Abs. 1 GewO

Immobilien- und Finanzmakler nach § 34c GewO  
Die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO liegt vor.

Vermittlerregister  
Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK)  
Breite Straße 29, 10178 Berlin  
Telefon: 0180-6005850 (20 Cent/Anruf)  
Internet: [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)  
E-Mail: [vr@dihk.de](mailto:vr@dihk.de)

IHK-Registernummer (§ 34d GewO - Versicherungsmakler)  
D-H3W5-YNGHU-70

Erlaubnisbehörde nach § 34c GewO  
Verbraucherschutzamt  
Abteilung für Gewerbe- und Ordnungsangelegenheiten  
20095 Hamburg

Erlaubnisbehörde nach § 34d GewO  
Handelskammer Hamburg  
Adolphsplatz 1  
20457 Hamburg  
Telefon 040 36138-138  
Telefax 040 36138-401  
Internet [www.hk24.de](http://www.hk24.de)

Berufsrechtliche Regelungen

§ 34c GewO

§ 34d GewO, §§ 59-67 Versicherungsvertragsgesetz (VVG),  
Versicherungsvermittlungsverordnung (VersVermV)

Die beruflichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und der juris GmbH betriebene Homepage [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingesehen und abgerufen werden.

Beteiligungen

Es bestehen keine Beteiligungen an und von Versicherungsunternehmen von mehr als 10%.

Gender-Hinweis

Klarheit und Einfachheit ist uns wichtig. Daher verzichten wir auf genderneutrale, aus unserer Sicht unübersichtliche Schreibweisen. Dies ist keinerlei Wertung, der Gleichbehandlungsgrundsatz ist bei uns nicht nur eine Floskel, sondern wird aktiv gelebt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Die Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Rechtliche Hinweise

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Internetseiten und die darin enthaltenen Angaben und Informationen können weder der Betreiber dieser Homepage, LAUE & PARTNER, noch Lieferanten die Haftung übernehmen.

Alle Informationen dienen ausschließlich zur Information der Besucher des Onlineangebotes. Im Übrigen ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Internetseiten Dritter, auf die durch Hyperlink verwiesen wird, tragen die jeweiligen Anbieter die Verantwortung. Der Betreiber dieser Homepage ist für den Inhalt solcher Seiten Dritter nicht verantwortlich.

Des Weiteren kann die Web-Seite ohne Wissen des Betreibers von einer anderen Seite mittels Hyperlink angelinkt worden sein. Der Betreiber dieser Homepage übernimmt keine Verantwortung für Darstellung, Inhalt oder irgendeine Verbindung in Web-Seiten Dritter.

Außerdem behält sich der Betreiber dieser Homepage das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Web-Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Inhalten oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Stand: 14.06.2025, 23:14:11 Uhr

BILDER



Dachterrasse



Gemeinschaftsküche



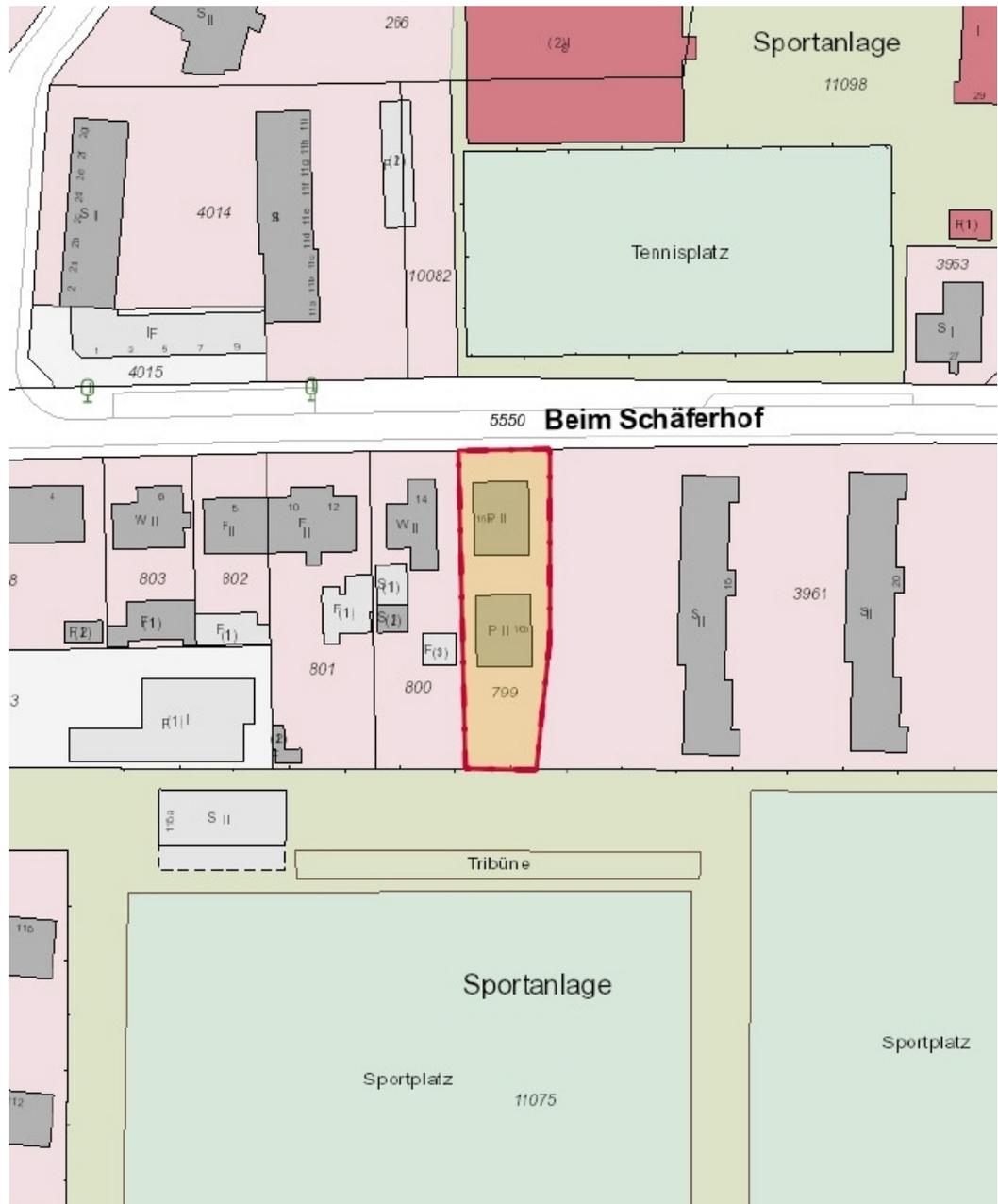
Eingangssituation



Vorne



Straßenansicht



Beim Schäferhof 16