



WALL IMMOBILIEN BESITZ
GmbH & Co. KG

EXKLUSIV NEUBAUVORHABEN

MODERN · DURCHDACHT · INDIVIDUELL
ALT-RAHLSTEDT

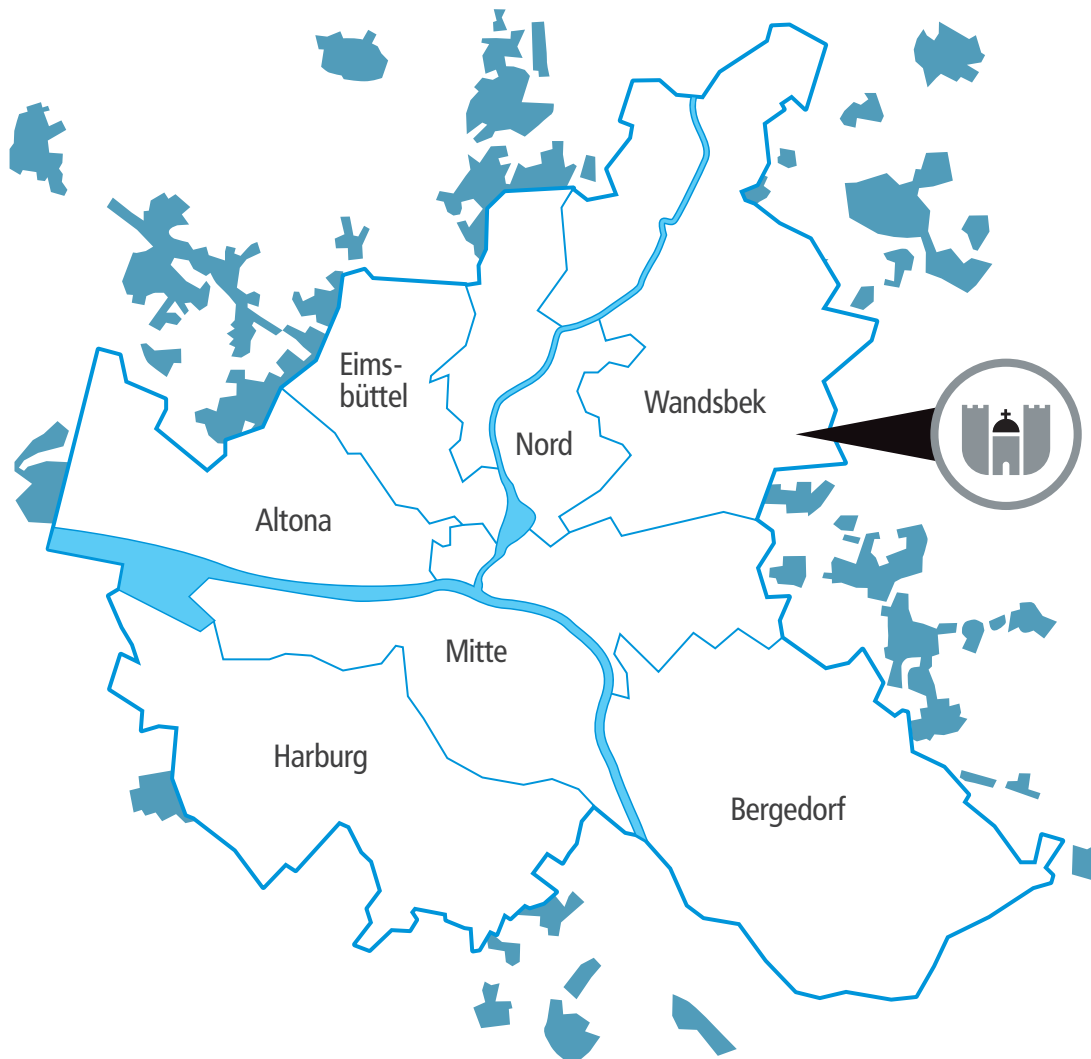
Energieeffizienzhaus + · 6 Wohneinheiten · Tiefgarage

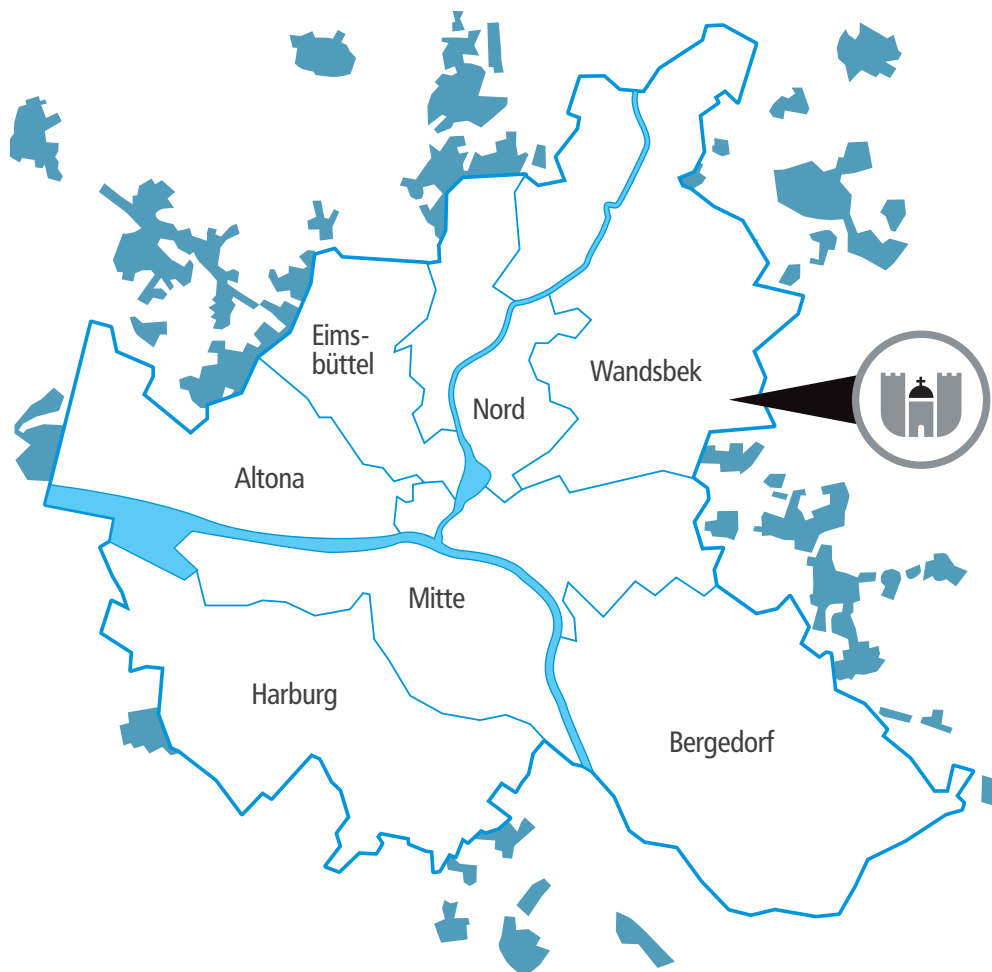


Visualisierung aus Sicht des Illustrators

EXKLUSIV NEUBAUVORHABEN

MODERN · DURCHDACHT · INDIVIDUELL
ALT-RAHLSTEDT





LAGE

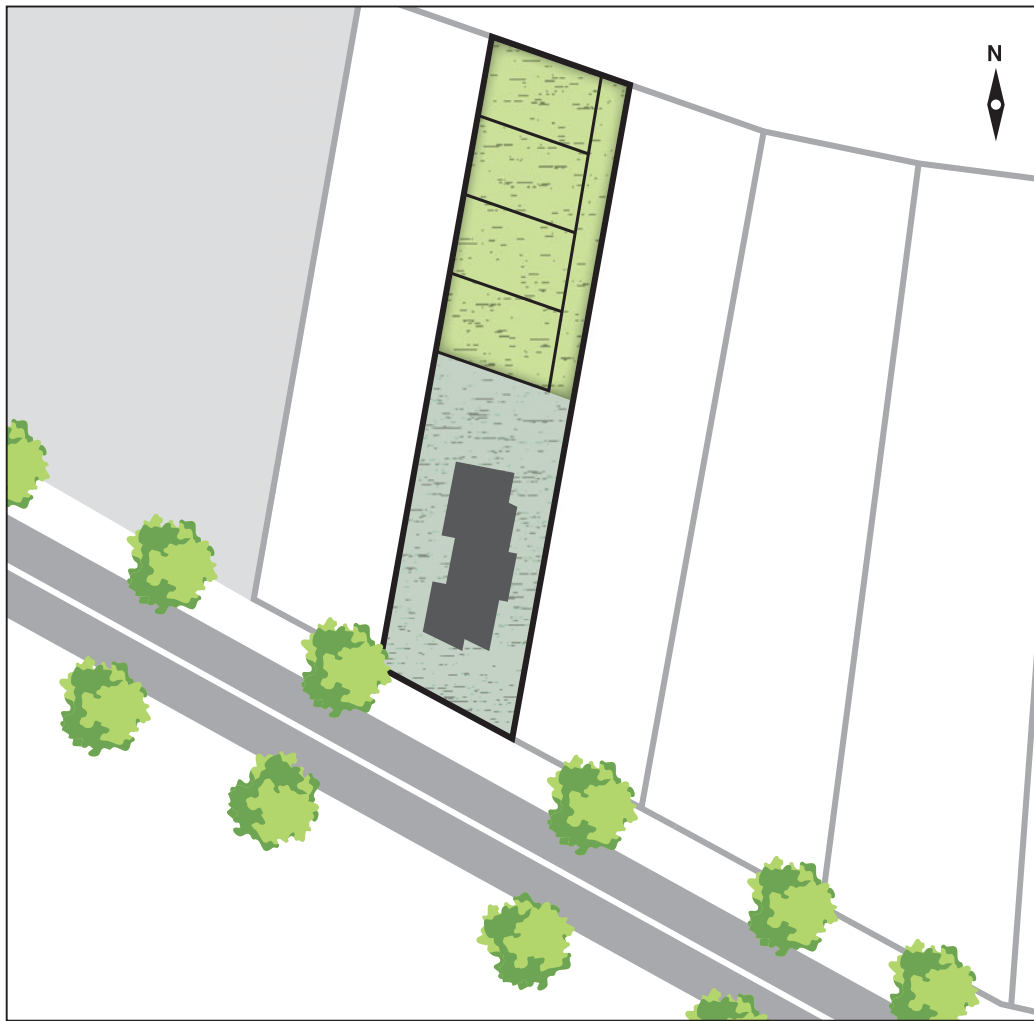
Das Grundstück liegt in einer gewachsenen **ruhigen Wohnstraße** im Hamburger Stadtteil Alt-Rahlstedt und gehört zum Bezirk Wandsbek. **Alt-Rahlstedt** befindet sich im Nordosten der Hansestadt und verfügt über gepflegte Ein- und Mehrfamilienbebauung.

Durch Rahlstedt fließen die Wandse, Rahlau und Stellau und bieten an den Uferläufen **schöne Spazierwege**. Insgesamt 18 staatliche allgemeinbildende Schulen stehen hier zur Auswahl. **Diverse Kitas** sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Das Rahlstedt-Center lädt zum **Shoppen und Bummeln** ein. Seit 1986 hat sich im Stadtteil die Alt-Rahlstedt-Theatergruppe etabliert, die vorwiegend Klassiker auführt. Das nicht weit entfernte **Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“** bietet Radfahrern, Wanderern und Spaziergängern Erholung.

Der Stadtteil ist an den **HVV** mit vielen Buslinien und der Regionalbahn R10 Hamburg-Lübeck angeschlossen. Die Regionalzüge halten direkt am Rahlstedter Bahnhof und sind **in kurzer Zeit in der Hamburger Innenstadt**.





OBJEKT

Das gewachsene gepflegte Baugrundstück verfügt über eine **Gesamtfläche von circa 1.161 m²**. Das Baufenster hat eine Tiefe von circa 25 m und eine Straßenfront von ca. 16 m.

Auf Grund des **gültigen B-Planes** ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und einer Gesamtgrundfläche möglich.

Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Gartensegment.

ADRESSE

**Am Hegen 57
22149 Hamburg**





Alt-Rahlstedt – Umgebungsplan

- 1 Grundstück Am Hagen 57
- 2 Naturschutzgebiet Stapelfelder Moor

- 3 Richtung: Stapelfeld
- 4 U-Bahn Rahlstedt
- 5 Richtung: U-Bahn Tonndorf

- 6 Öjendorfer Park
- 7 Autobahnkreuz Hamburg-Ost
- 8 Freibad Rahlstedt



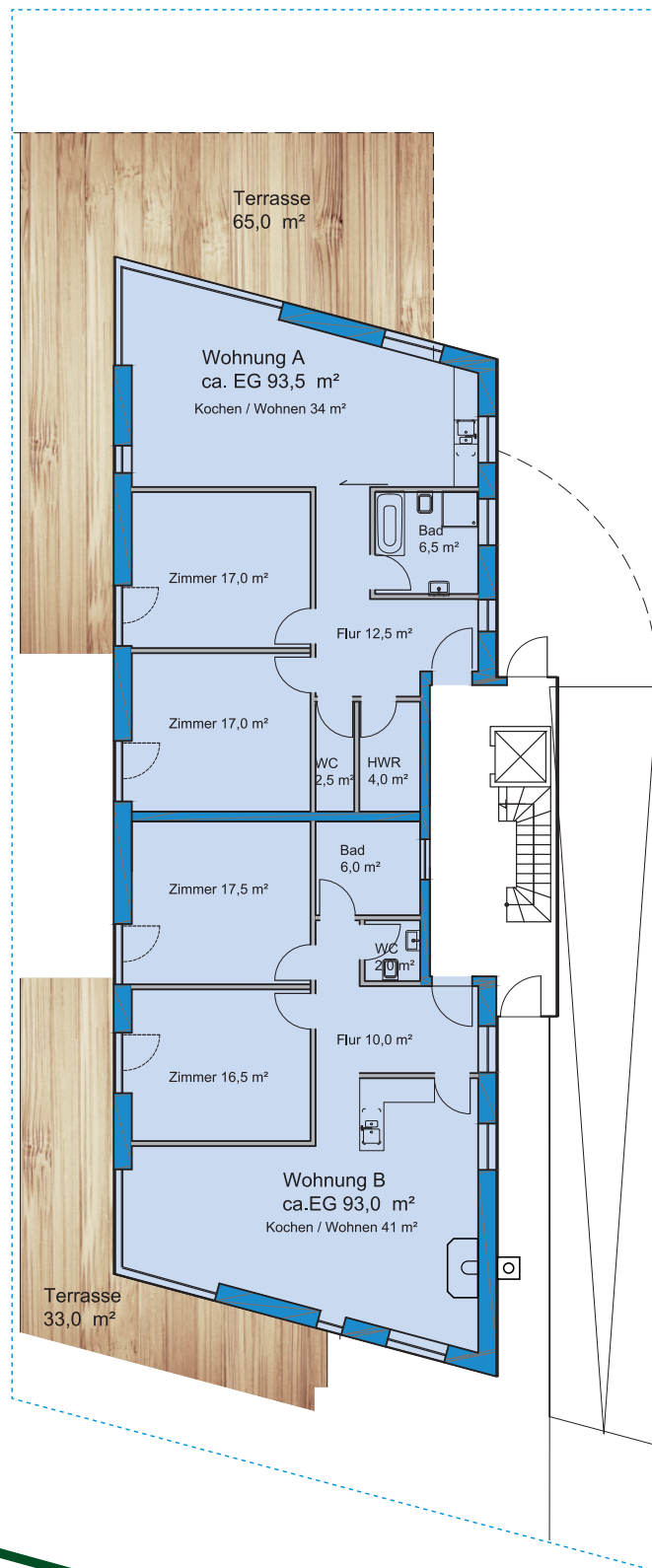
ERDGESCHOSS



Bruttogrundfläche
250 m²

Wohnfläche
ca. 186,5 m²

Terrassen
ca. 98 m²



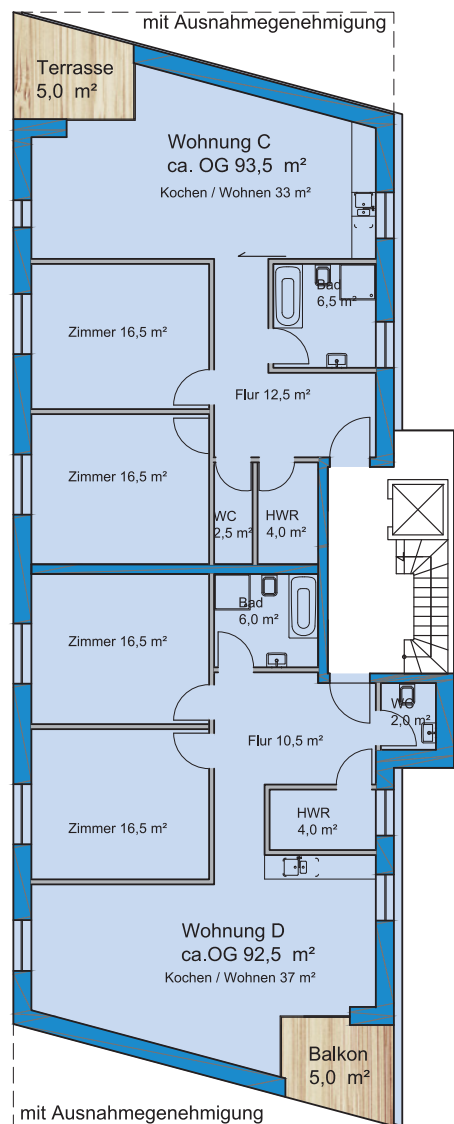
OBERGESCHOSS



Bruttogrundfläche
250 m²

Wohnfläche
ca. 186 m²

Balkone
ca. 10 m²
[mit Ausnahme-
genehmigung
ca. 40 m²]



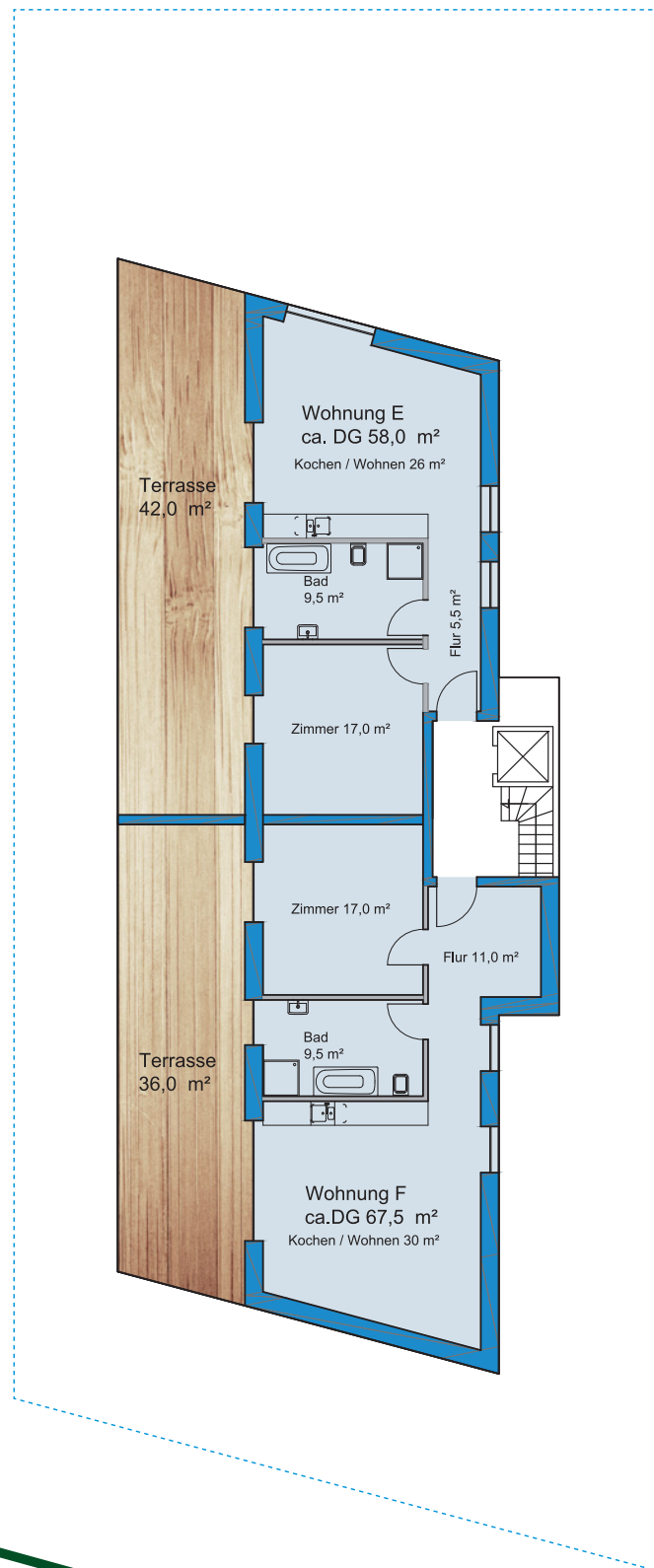
DACHGESCHOSS



Bruttogrundfläche
250 m²

Wohnfläche
ca. 125,5 m²

Terrassen
ca. 78 m²

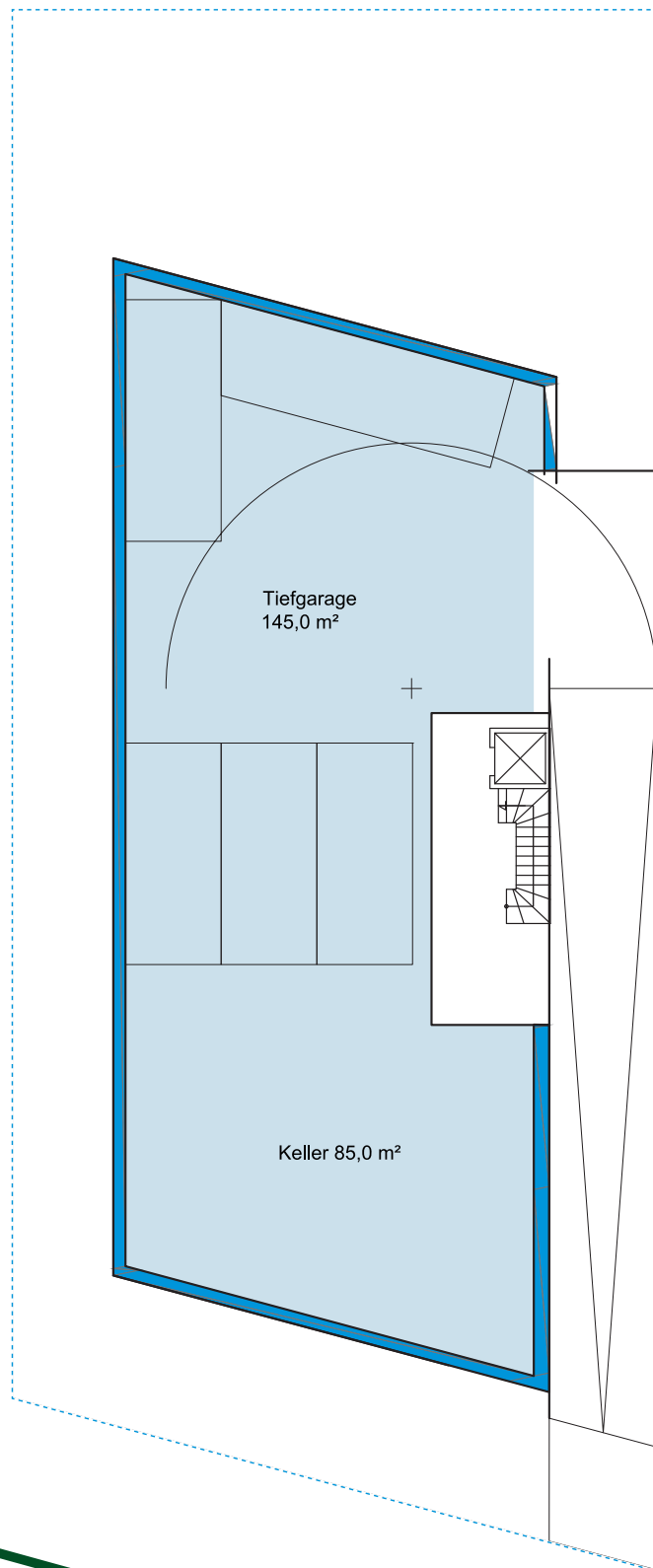


TIEFGARAGE

Bruttogrundfläche
340 m²

Kellerräume

8 Stellplätze



NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS 6 WOHN EINHEITEN

I. Gesamtkosten			
Vermietbare Fläche	600 m ²		
Stellplätze	8		
Kaufpreis		EUR	2.330.000,00
Stellplätze		EUR	–
Maklerprovision (3,5%)		EUR	81.550,00
Notar- und Gerichtskosten (1,5%)		EUR	34.950,00
Grunderwerbsteuer		EUR	104.850,00
Gesamtkosten		EUR	2.551.350,00

II. Finanzierung			
Gesamtkosten		EUR	2.551.350,00
– Eigenkapital		EUR	300.000,00
= Finanzierungsbedarf		EUR	2.251.350,00

III. Liquiditätsberechnung p. a.			
Einnahmen			
Miete (EUR 12,– p. m.)		EUR	86.400,00
Miete Stellplätze (8) · (EUR 75,– p. m.)		EUR	7.200,00
Gesamtmieteinnahmen		EUR	93.600,00
Ausgaben			
Zinsen KfW (300 TEUR · 2,3%)		EUR	6.900,00
Zinsen 2,9 % (5 Jahre fest)		EUR	56.589,15
Tilgung 1 %		EUR	22.513,50
Gesamtaufwand vor Steuern		EUR	86.002,65



PROJEKTMANAGEMENT

HIPE

Hamburger Immobilien Projekt-
und Entwicklungsgesellschaft mbH
Neuer Wall 26 – 28 · 20354 Hamburg

KONTAKT

Tel.: +49 (0) 40 / 76 99 57 91
Fax: +49 (0) 40 / 76 99 57 99

info@hipe-immobilien.de
www.hipe-immobilien.com

ANSPRECHPARTNER

Peter Karshüning

Der Erfolg eines Projektes hängt von vielen Faktoren ab, vor allem von vertiefter Fachkenntnis, genauer Marktkennntnis und strikter Objektivität. Voraussetzungen die wir seit vielen Jahren erfüllen und bei der Planung und Realisierung Ihrer und unsere Vorhaben einbringen. Als engagierter Baupartner, Entwickler und Bauträger stehen wir Ihnen dabei in jeder Projektphase zur Seite, bei den ersten Planungsschritten genauso wie bei der Suche nach geeigneten Investoren.

Individuelle Betreuung durch hochmotivierte, erfahrene und fachlich spezifisch ausgebildete Mitarbeiter sind uns eine Selbstverständlichkeit.

Dies ist der Schlüssel zur Kundenzufriedenheit, wie ein Blick auf unsere Referenzen zeigt.

DIN zertifiziert beim Institut für Bau-Immobilien und Versicherungsanalytik





WALL IMMOBILIEN BESITZ
GmbH & Co. KG ■



Visualisierung aus Sicht des Illustrators