

**Exklusives Revitalisierungs-**

**Manhagener Allee 26**

**22926 Ahrensburg**



**Kaufpreis: €1.295.000,-**

# Objektbeschreibung und Eckdaten



## Eckdaten

**Objektart** Projektentwicklung - Bestand + Neubau

**Grundstück** ca. 758 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten** gesamt 9

**Bestandsvilla** 2 Wohneinheiten

**Neubau** 7 Wohneinheiten

**Stellplätze** Tiefgarage genehmigt

**Planungsstatus** Baugenehmigung erteilt

**Projektstart** Sofort möglich

**Kaufpreis** 1.295.000,- €

**Käuferprovision** 6,25 % inkl. MwSt

## Objektbeschreibung



Die **erteilte Baugenehmigung** umfasst die **Revitalisierung der Bestandsvilla mit zwei Wohneinheiten** sowie den **Anbau eines Mehrfamilienhauses mit sieben weiteren Wohneinheiten**. Bestandteil der Genehmigung ist zudem die **Errichtung einer Tiefgarage**.

Insgesamt sind **neun Wohneinheiten** genehmigt.

Sämtliche wesentlichen Projektparameter wie **Einheitenanzahl, Wohnflächen, Grundrisse und Nutzungen** sind genehmigt und verbindlich festgelegt.

Das Projekt ist **ohne weitere planungs- oder genehmigungsrechtliche Schritte** umsetzbar.

Der genehmigte Status ermöglicht eine **hohe Planungs- und Kalkulationssicherheit** für die weitere Entwicklung oder Investition.

- **Erteilte Baugenehmigung**

Der vollständige Projektumfang ist genehmigt. Planungs- und Genehmigungsrisiken sind weitgehend abgeschlossen.

- **Sofortige Umsetzbarkeit**

Ein kurzfristiger Projektstart ist möglich.

- **Klar definierter Projektumfang**

Flächen, Einheiten und Nutzungen sind verbindlich festgelegt und wirtschaftlich kalkulierbar.

- **Kombination aus Bestand & Neubau**

Ermöglicht unterschiedliche Vermarktungs- und Investitionsstrategien.

- **Flexible Verwertungsoptionen**

Geeignet für Abverkauf, Bestandshaltung oder Einzelveräußerung nach Aufteilung.

Weitere Details auf Anfrage..

# Liegenschaft



## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.03.2021

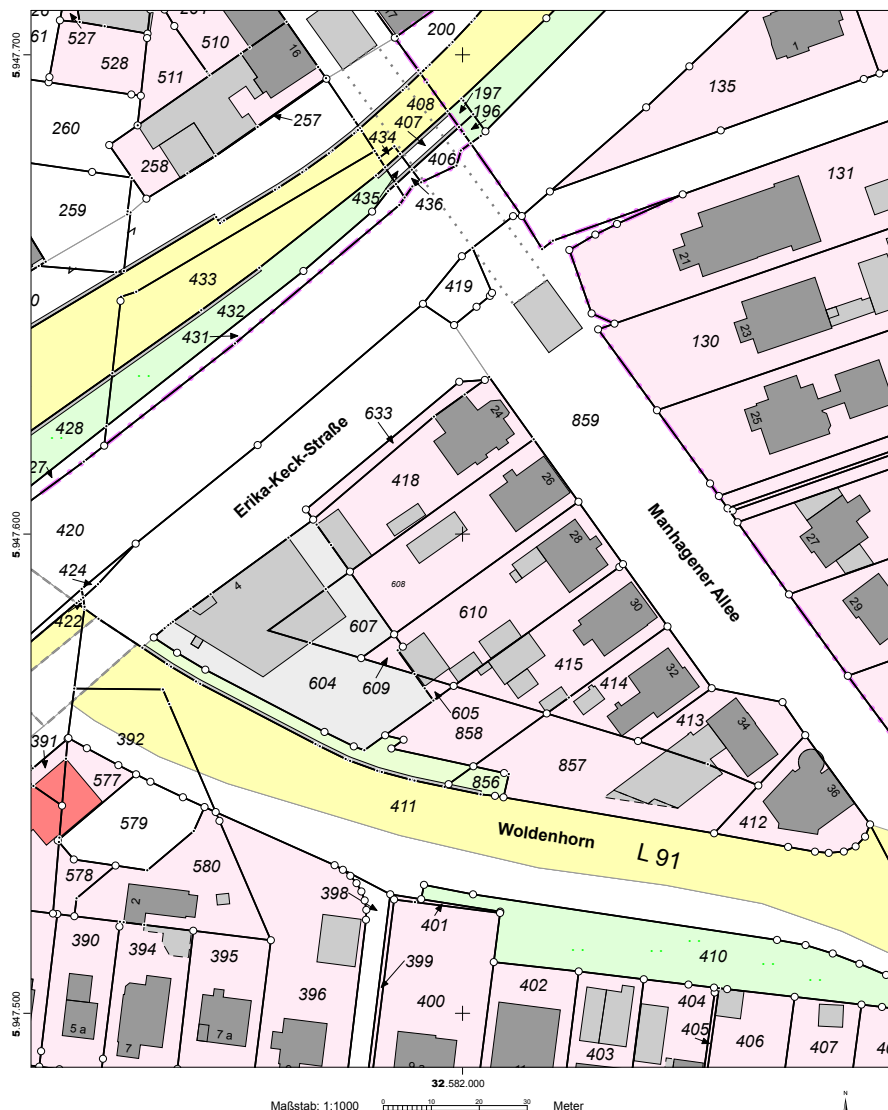
Flurstück: 608  
Flur: 16  
Gemarkung: Ahrensburg

Gemeinde: Ahrensburg  
Kreis: Stormarn

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter  
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßstab maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an  
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch  
(§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).

**Windberg & Unnasch**  
**Immobilien UG**  
Hinter den Höfen 7  
22946 Trittau

**Geschäftsführung**  
Dennis Unnasch  
Thomas Windberg

**Bankverbindung**  
Sparkasse Holstein  
IBAN DE15 2135 2240 0187 7443 54  
BIC NOLADE21HOL

**Kontakt**  
Tel. 04154 8019811  
Mobile 0173 4311406  
info@windberg-immobilien.de

**Amtsgericht Lübeck**  
HRB 66281 HL

**Für Ihren persönlichen  
Beratungstermin wählen Sie:  
Telefon 0173 4311406**

**Courtage:** Courtage auf den Verkaufspreis (inkl. MwSt.) zahlbar durch den Käufer bei Unterzeichnung eines Kaufvertrages mit Bezug zu diesem oder ähnlichem Angebot.

**Anmerkung:** Gemäß der gesetzlichen Vorschriften erhalten Sie anbei die Widerrufsbelehrung mit Widerrufsformular und die Verzichtserklärung.

**Damit wir für Sie vor Ablauf der 14-tägigen gesetzlichen Widerrufsfrist tätig werden können, übersenden Sie uns bitte die unterschriebene Verzichtserklärung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur nach Vorlage dieser Verzichtserklärung eine Besichtigung durchführen können.**

**Disclaimer:** Alle Angaben über dieses Angebot beruhen auf Informationen, die uns der Auftraggeber zur Verfügung gestellt hat. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben ausschließlich der Erstinformation dienen und keine Grundlage für Verträge mit Dritten darstellen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Sämtliche Angaben der Übersicht sind vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Dem Empfänger ist es ausdrücklich untersagt, mündliche, schriftliche oder in elektronischer Form übermittelte Angaben ohne vorherige schriftliche Einverständniserklärung an Dritte weiterzugeben.

# Widerrufsbelehrung



## Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

(gem. Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I. 2013, S. 3642, 3663) Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB

Auftragnehmer: .....  
informiert

Auftraggeber: .....  
über: Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie

eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigere Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht

# Muster-Widerrufsformular



(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An: Windberg & Unnasch Immobilien UG  
Dennis Unnasch, Hinter den Höfen 7, 22946 Trittau,  
per E Mail: [unnasch@windberg-immobilien.de](mailto:unnasch@windberg-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag  
über den Kauf der folgenden Waren (\*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*) .....

Name des/der Verbraucher(s) .....

Anschrift des/der Verbraucher(s) .....

Unterschrift des /der Verbraucher(s) .....  
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum .....

(\*) Unzutreffendes streichen

## Erlöschen des Widerrufsrechts/Folgen des Widerrufs

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung  
der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung  
durch Sie mein Widerrufsrecht verliere.

Dienstleistung soll während der Widerrufsfrist beginnen: ja ☐ nein ☐

Eine Zahlungspflicht (Provision oder Wertersatz) gegenüber dem Auftragnehmer ist ausschließlich  
abhängig vom Abschluss des vermittelten Miet- oder Kaufvertrages.

.....  
Ort und Datum

.....  
Unterschrift Auftraggeber

Name des/der Verbraucher(s) .....

Anschrift des/der Verbraucher(s) .....

**Windberg & Unnasch**  
**Immobilien UG**  
Hinter den Höfen 7  
22946 Trittau

**Geschäftsführung**  
Dennis Unnasch  
Thomas Windberg

**Bankverbindung**  
Sparkasse Holstein  
IBAN DE15 2135 2240 0187 7443 54  
BIC NOLADE21HOL

**Kontakt**  
Tel. 04154 8019811  
Mobile 0173 4311406  
[info@windberg-immobilien.de](mailto:info@windberg-immobilien.de)

**Amtsgericht Lübeck**  
HRB 66281 HL



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



## 1. Maklervertrag

Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes kommt ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und der Firma des Dennis Unnasch zustande. Als Verwendung gilt beispielsweise die diesbezügliche Kontaktaufnahme mit uns oder dem Eigentümer. Zugleich erkennt der Empfänger mit der Verwendung des Angebotes die nachfolgenden Bedingungen an.

## 2. Angebot

Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger persönlich bestimmt und vertraulich zu behandeln. Jede Weitergabe der Information oder des Angebots an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Maklers und unter Bekanntgabe der vollständigen Anschrift des Dritten sowie unter Hinweis auf die provisionspflichtige Tätigkeit des Maklers möglich, sonst haftet der Weitergebende persönlich für die Provision, die durch Umgehung des Maklers ausfällt.

## 3. Vorkenntnis

Sollte die Verfügbarkeit des durch unsere Firma nachgewiesenen Objektes dem Empfänger bereits bekannt sein, so hat er uns dies mit einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt mitzuteilen unter Beifügung eines Nachweises entsprechende Nachricht zu geben. Andernfalls ist der Empfänger unseres Angebotes zur Zahlung unserer Courtage bei Kauf bzw. Mietung des Objektes, auch ohne unsere direkte Mitarbeit, in voller Höhe verpflichtet.

## 4. Doppeltätigkeit

Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass unsere Firma uneingeschränkt auch für den anderen Vertragspartner tätig sein darf.

## 5. Courtage

Im Falle des Abschlusses eines Kauf- oder Mietvertrages hat der Käufer bzw. Mieter die jeweils im Angebot ausgewiesene Courtage an unsere Firma des Dennis Unnasch zu zahlen. Dies gilt auch dann, wenn der Empfänger eines der nachgewiesenen Objekte im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt. Die Courtage

ist jedoch erst verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, nach Unterzeichnung des Mietvertrages bzw. bei Zuschlag in der Zwangsversteigerung sowie nach ordnungsmäßiger Rechnungslegung. Den Courtageanspruch kann der Makler im Notarvertrag als eigenes Recht, unabhängig vom Vollzug des nachgewiesenen Vertrages, sichern lassen.

## 6. Folgegeschäft

Ein Courtageanspruch steht uns auch dann zu, wenn in einem Zeitraum von 24 Monaten nach dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer zustande kommen.

## 7. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

## 8. Haftung

Die Objektbeschreibung beruht auf Angaben des Eigentümers, Vermieters, Verwalters bzw. sonstigen Verfügungsberechtigten. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## 9. Gerichtsstand

Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, gilt der Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers als vereinbart. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.

## 10. Schlussbestimmungen

Unsere Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleiben vorbehalten. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.



# Datenschutz



## Informationspflicht Art.13 EU- DSGVO

### Informationspflicht bei der Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person.

Angaben zum Verantwortlichen	Windberg & Unnasch Immobilien UG Dennis Unnasch, Hinter den Höfen 7, 22946 Trittau E-Mail: <a href="mailto:unnasch@windberg-immobilien.de">unnasch@windberg-immobilien.de</a>
Zweck der Rechtlichen Grundlage	vorvertragliches Anbahnungsverhältnis, Vertrag
Rechtsgrundlage	Einwilligung des betroffenen, Vorgaben nach GwG, BGB und anderen gesetzlichen Vorschriften.
Datenkategorien, betroffener Personengruppen, Empfänger, Ausland	Name des Betroffenen, persönliche Daten wie im Vertrag angegeben so wie nach den Vorgaben §2 Nr. 10 GwG, Daten zum Verkaufsobjekt.
Betroffene Personengruppen Empfänger Ausland	Vertragspartner Vertragspartner, ggf. Behörden Es findet keine Speicherung im Ausland statt.
Zusätzliche Information	Dauer der Speicherung Die Speicherung erlischt mit dem Widerruf der jeweiligen Einwilligung insofern keine gesetzlichen Regelungen dagegenstehen.
Recht auf Auskunft Berichtigung, Datenübertragbarkeit Rechte Widerruf	Sie haben jederzeit das Recht Ihre Löschung, Einschränkung betroffenen Rechte gegenüber dem Verantwortlichen wahrzunehmen. Sie können jederzeit die Einzelnen Einwilligungen wie auch alle Einwilligungen widerrufen. Bitte senden Sie uns einen E Mail an : <a href="mailto:unnasch@windberg-immobilien.de">unnasch@windberg-immobilien.de</a>
Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde	Sie haben das Recht jederzeit eine Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde einzureichen
Mögliche Folgen bei der Nicht-Bereitstellung	Die Nicht- Bereitstellung führt zu einem nicht zusammenkommen des Vertrages und somit des vorvertraglichen Anbahnungsverhältnis.