



# Mehrfamilienhaus – Sanierungsobjekt mit Entwicklungspotenzial

**Bei den rauen Bergen 29  
22927 Großhansdorf**



**Kaufpreis: € 820.000,-**



## Objektbeschreibung

### Eckdaten

<b>Adresse</b>	Bei den rauen Bergen 29 in 22927 Großhansdorf
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1908
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 4248 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 523 m <sup>2</sup>
<b>Geschosse</b>	Parterre / Erdgeschoss / Obergeschoss / Dachgeschoss
<b>Anbau</b>	ca. 1969
<b>Dachgeschoss</b>	erneuert 1963/1964
<b>Garagen</b>	5
<b>Keller</b>	Vollunterkellert
<b>Energieausweis</b>	Energiebedarfsausweis 230,1 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Zustand</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Kaufpreis</b>	820.000 €
<b>Käuferprovision</b>	6,25 % inkl. MwSt

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Großhansdorf. Die Immobilie richtet sich gezielt an Investoren, Projektentwickler oder Bestandshalter, die durch Sanierung und Neuvermietung eine nachhaltige Wertsteigerung realisieren möchten. Die Grundstruktur des Hauses ist klar, die Raumgrößen sind marktgerecht und die Trennung der Wohneinheiten ist gegeben.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten in Parterre-Lage. Die Wohnungen verfügen über großzügige Wohn- und Schlafräume, funktionale Grundrissstrukturen sowie eine ordentliche Belichtung. Ein direkter Bezug zu den vorhandenen Gartenflächen ist möglich und stellt nach Sanierung einen zusätzlichen Mietwert dar. Beide Einheiten befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand, insbesondere hinsichtlich Oberflächen, Sanitärbereichen und Elektrik, bieten jedoch eine sehr gute Vermietbarkeit nach entsprechender Modernisierung.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine separat gelegene 1-Zimmer-Wohnung im Anbau. Diese Einheit verfügt über eine eigene Küche und ein Bad und eignet sich aufgrund ihrer kompakten Größe besonders gut für Singlehaushalte. Der Sanierungsaufwand ist im Verhältnis zur Wohnfläche überschaubar, wodurch sich diese Einheit sehr gut als zusätzliche Renditequelle eignet.

Die Dachgeschoßwohnung stellt die Einheit mit dem größten Entwicklungspotenzial dar. Sie verfügt über großzügige Räume und eine besondere Raumwirkung. Ein gemauerter Kamin ist vorhanden und stellt nach Sanierung ein klares Alleinstellungsmerkmal dar. Die Einheit eignet sich sowohl für eine hochwertige Neuvermietung als auch für eine Eigennutzung oder einen späteren Teilabverkauf.

Darüber hinaus sind umfangreiche Keller- und Nebenflächen vorhanden, die als Abstell- oder Technikräume genutzt werden können. Diese Flächen sind ebenfalls sanierungsbedürftig, jedoch funktional nutzbar und nicht als Wohnfläche zu bewerten.

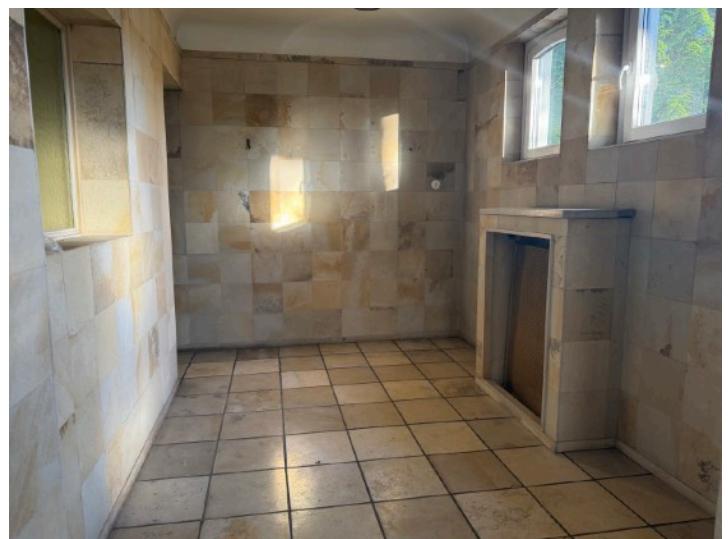
Das Grundstück bietet Gartenflächen in ruhiger, gewachsener Umgebung. Durch einfache gärtnerische Maßnahmen lässt sich der Außenbereich deutlich aufwerten. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem durchgängig sanierungsbedürftigen Zustand. Oberflächen, Bäder, Küchen, Elektrik sowie Teile der Haustechnik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Dieser Umstand ist im Kaufpreis berücksichtigt. Das Objekt wird im Ist-Zustand veräußert.

Die Immobilie bietet eine klare Ausgangslage für Käufer mit Konzept: Sanierung, Neuvermietung, langfristige Bestandshaltung oder perspektivischer Teilabverkauf. Die Lage in Großhansdorf bietet hierfür eine stabile Nachfragebasis. Detaillierte Angaben zu Aufteilung, Flächen und Zustand der einzelnen Einheiten werden im Rahmen einer Besichtigung zur Verfügung gestellt.

## Bilder



## Wohnung UG



**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

## Wohnung OG



## Wohnung DG



## Wohnung Parterre / Anbau



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

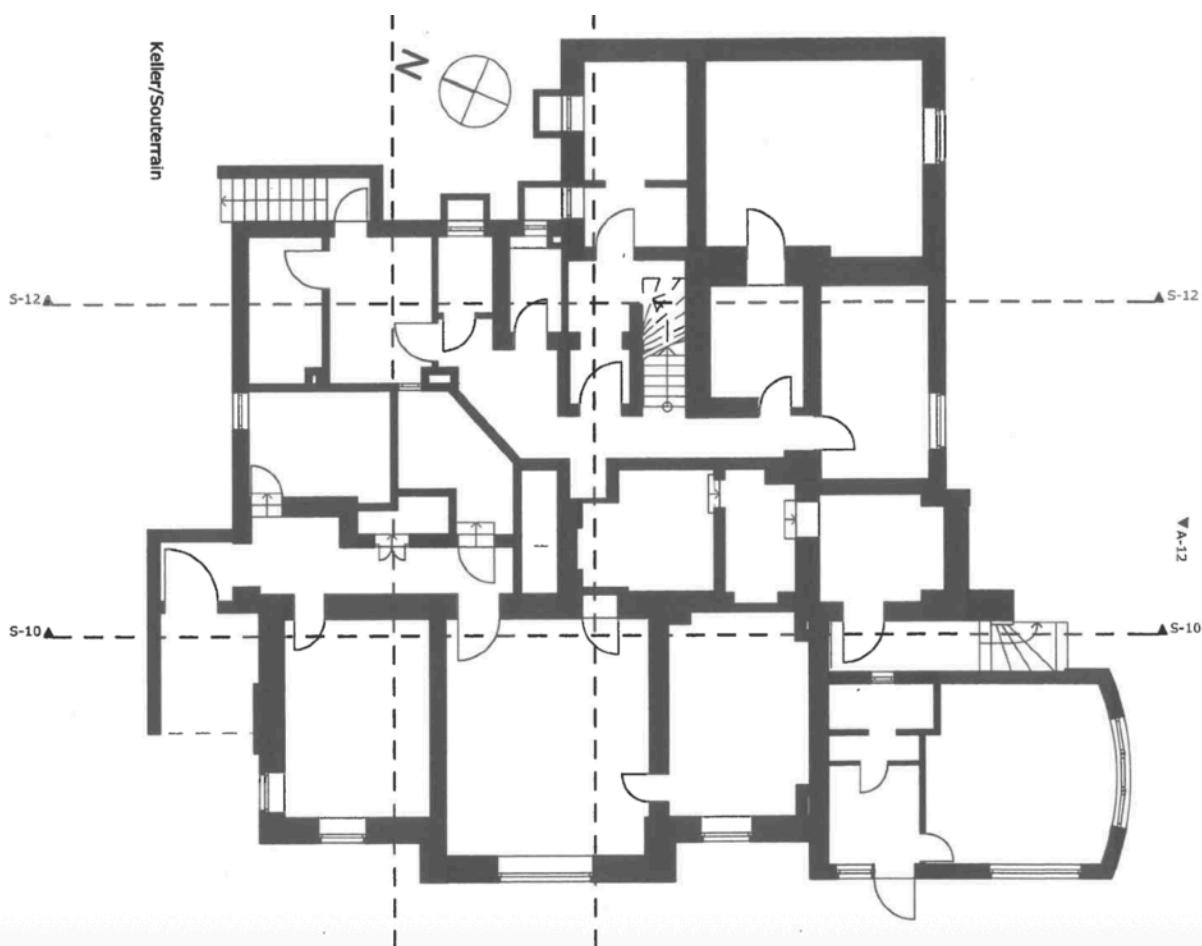
**Geschäftsführung**  
Dennis Unnasch  
Thomas Windberg

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

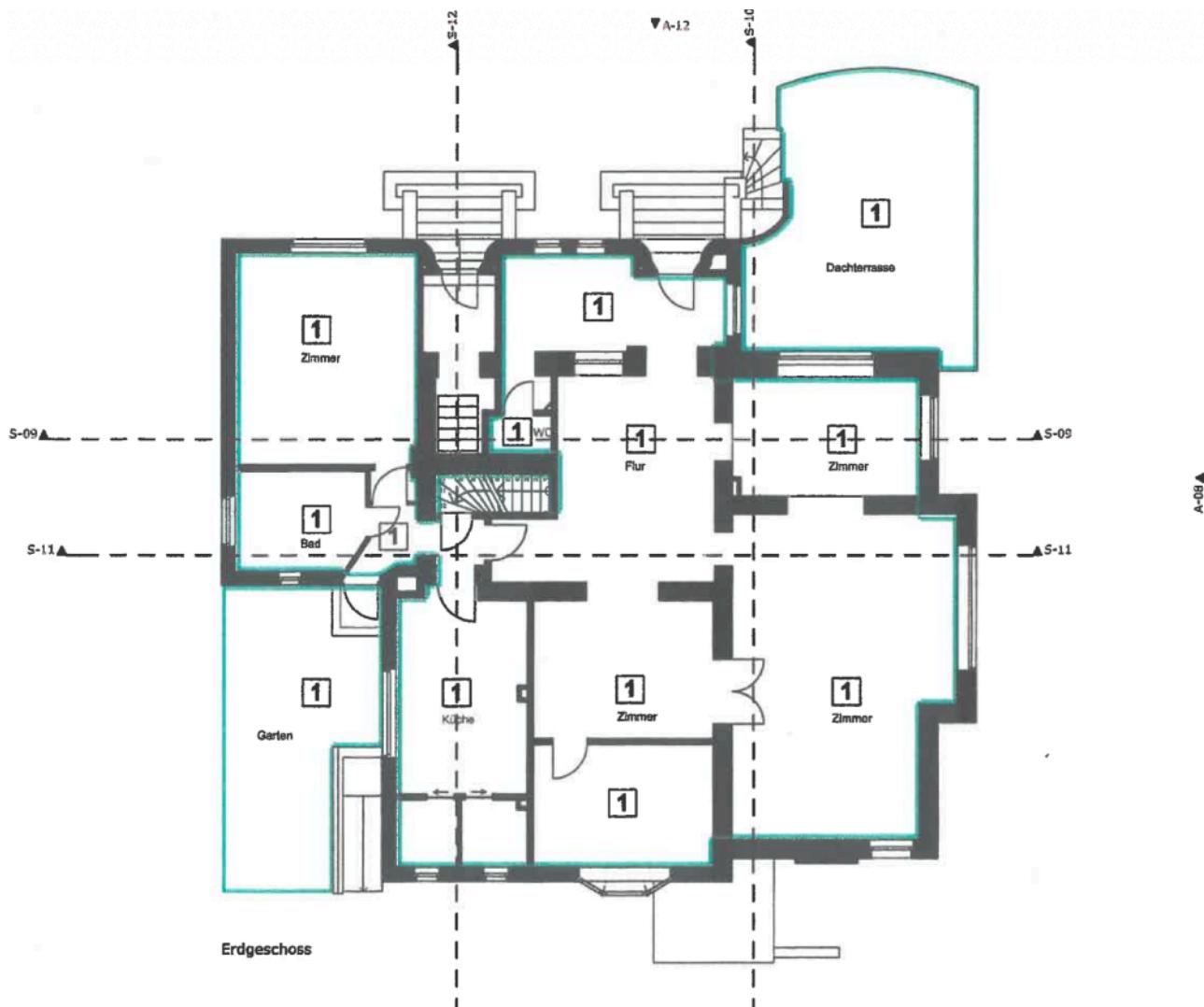
**Kontakt**  
Tel. 04154 8019811  
Mobile 0173 4311406  
[info@windberg-immobilien.de](mailto:info@windberg-immobilien.de)

**Amtsgericht Lübeck**  
HRB 66281 HL

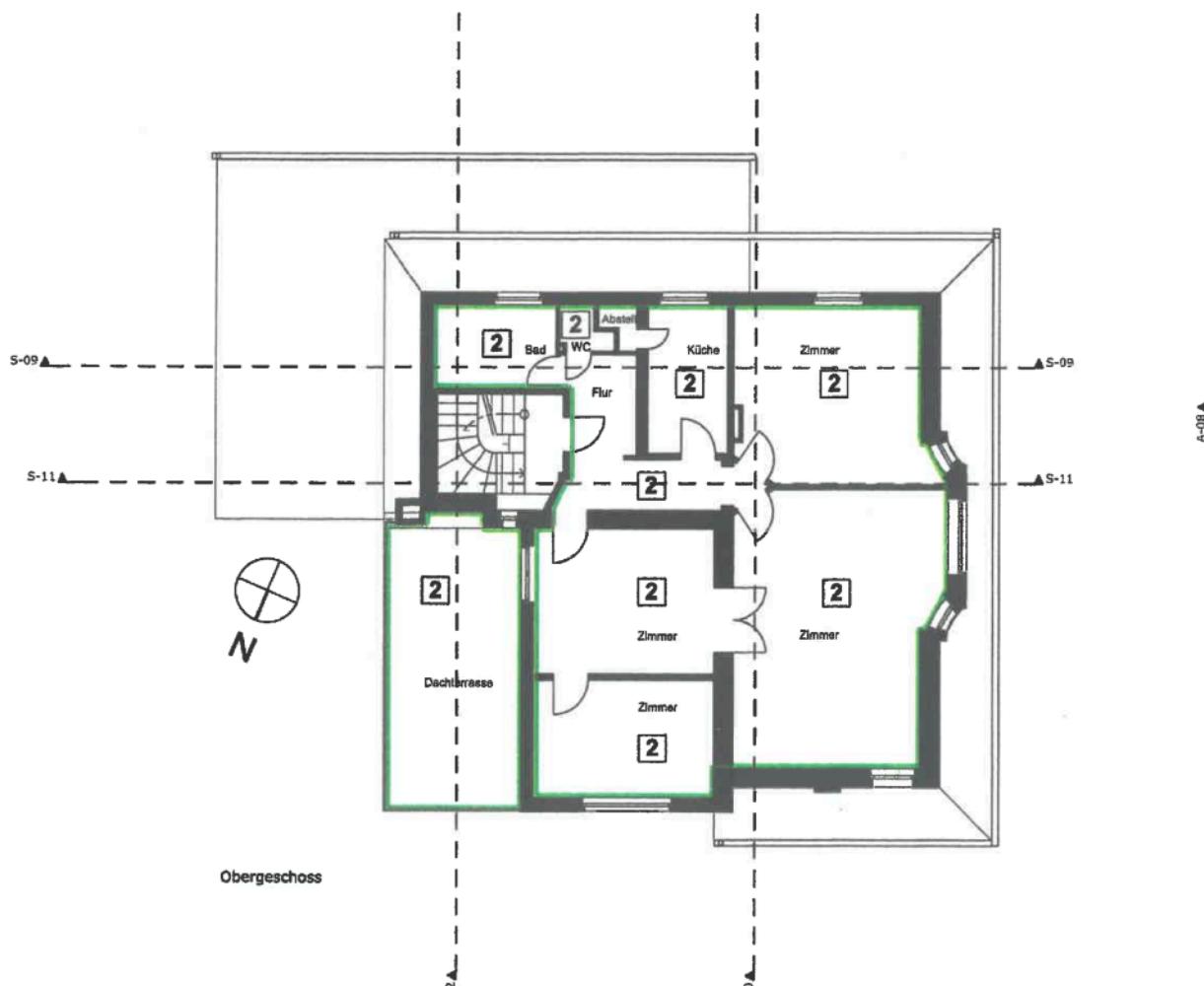
## GRUNDRISS / KELLER



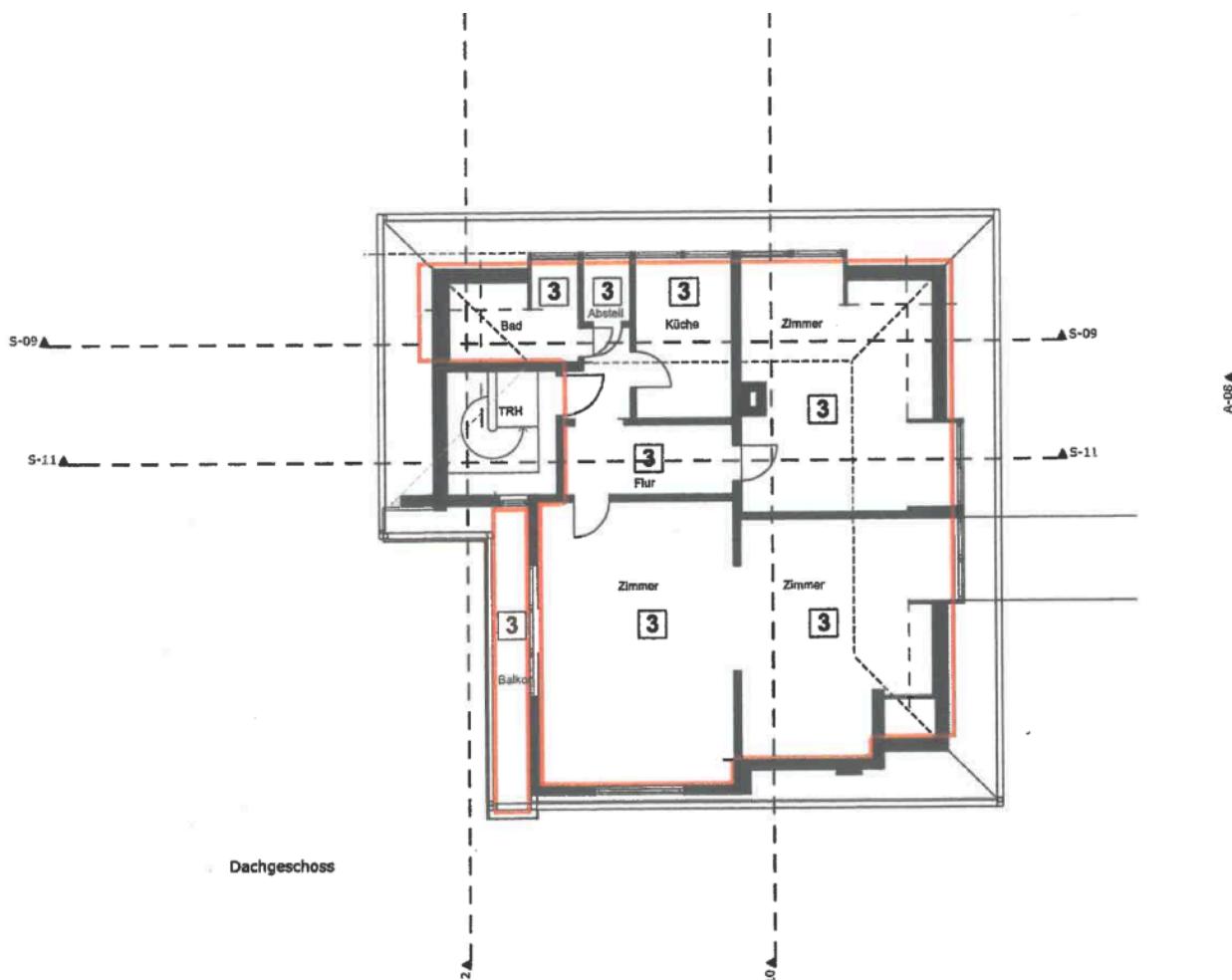
## GRUNDRISS / ERDGESCHOSS



## GRUNDRISS / OBERGESCHOSS



## GRUNDRISS / Dachgeschoss





## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von **Großhansdorf**, einer grünen, familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Das Grundstück liegt in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage im Ortsteil **Schmalenbeck** und ist überwiegend südöstlich ausgerichtet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegerter Wohnbebauung, viel Grün sowie einer insgesamt sehr angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre.

Großhansdorf liegt nordöstlich vor den Toren der Hansestadt Hamburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Ahrensburg. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Zugehörigkeit zum Hamburger Ballungsraum: Die U-Bahn-Linie **U1** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung bis in die Hamburger Innenstadt. Ergänzend besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz – der Anschluss an die Autobahn **A1** ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung sowohl nach Hamburg (ca. 25 Minuten) als auch an die Ostseeküste (ca. 50 Minuten). Weitere Autobahnen wie die A20, A21 und A24 sind ebenfalls gut angebunden.

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Restaurants und Cafés sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus verfügt Großhansdorf über eine ausgezeichnete soziale Infrastruktur mit Kindergärten, sämtlichen Schulformen sowie vielfältigen medizinischen Einrichtungen. Besonders hervorzuheben ist das medizinische Angebot mit der Park-Klinik Manhagen, der benachbarten Augenklinik sowie der LungenClinic Großhansdorf, die überregional und international anerkannt sind.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage: Die waldreiche Umgebung, Spazier- und Radwege – unter anderem rund um den Manhagenteich – bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ergänzt wird dieses Angebot durch Reitställe, Golfplätze, Sportvereine sowie zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, etablierte und nachhaltig gefragte Wohnlage mit hoher Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Metropolregion Hamburg – ein Standort mit dauerhaftem Wohn- und Investitionswert.



## Empfehlung / Hinweis

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

**Courtege:** 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.

# Allgemeine Geschäftsbedingung

## 1. Maklervertrag

Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes kommt ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und der Firma W&U Immobilien 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 Empfängereines 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. Folgeschäft

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: [unnach@windberg-immobilien.de](mailto:unnach@windberg-immobilien.de)

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 [unnach@windberg-immobilien.de](mailto:unnach@windberg-immobilien.de)

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.