



# Exposé

**Lukrative Wäscherei/ Heißmangel im Osten von  
Hamburg zu verkaufen!**

Voll ausgestattet und ab sofort betriebsbereit.

**Mietzins: 1.125,- EUR/Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten**



## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wäscherei/ Heißmangel befindet sich in guter Lage von HH-Altengamme. Aus Krankheitsgründen wird diese, in der die Wäsche von zahlreichen Stammkunden und Firmen gewaschen, getrocknet und gemangelt werden, nun in guten Händen übergeben.

Die Wäscherei ist ausgestattet mit einer Rampe, einem Lagerraum, Küche/ Personalraum, Umkleieraum, Wäscheraum und einem Bügelzimmer mit einer Mietfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen 2 Stellplätze sowie ein großer Keller mit einer Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Der Mietzins beträgt aktuell 1.125,00 EUR/Netto zzgl. 270,00 EUR an Nebenkosten.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung vor Ort. Diese lukrative Wäscherei wartet auf seinen neuen Inhaber!



## Ausstattung

Dem Betrieb stehen zum Teil neuwertige und effiziente Maschinen zur Verfügung, wie beispielsweise 4 Miele Waschmaschinen mit automatischer Dosierung, Fassungsvermögen zwischen 13-24 kg, 2 weitere Waschmaschinen von Miele und AEG, 2 Trockner von Miele, eine Mangel der Firma Elektrolux M 500x2700 G (Feder 2018 erneuert), eine Battistella Circe Hemdenfinisher, Weichmacheranlage, eine automatische Dosieranlage 6 Medien auf 4 Maschinen, Gitterwagen, diverse Wäschewannen, weiteres Inventar siehe Anlage Inventarliste.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, ein Firmenfahrzeug der Marke Ford Transit aus dem Jahr 2013, mit neuem Austauschmotor und Kupplung bei 195.085 km, für die Summe von 6.000,00 EUR zusätzlich zu erwerben.

Die Gesamtsumme des Inventars beläuft sich auf etwa 60.000 EUR! Betriebsmitteln in Höhe von etwa 2.000 EUR sind auch vorhanden und können bei Bedarf gegen Entgelt mit übernommen werden.

Die Wäscherei verfügt über ca. 1.100 Stammkunden und 1 Annahmestellen mit Etwa 50-60 Kunden pro Monat.

Das vorhandene Personal kann gerne bei Bedarf mitübernommen werden. Die Inhaber/in sind auch bereit, über eine bestimmte Laufzeit zu unterstützen und für die Übergangszeit ihre Hilfe anzubieten.

Sie können also direkt loslegen und Umsätze machen!

Die BWA's sind selbstverständlich vorhanden und werden bei berechtigtem Interesse präsentiert.

**Überzeugen Sie sich gerne bei einer Besichtigung vom guten Zustand des Betriebes sowie der Immobilie selbst.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage!**





**IHR TIPP IST UNS BARES GELD WERT!**



### **IHR TIPP - IHRE PROVISION**

Sie haben Freunde, Verwandte, Bekannte oder Vermieter, die mit den Gedanken spielen, ihre Immobilie in naher Zukunft zu veräußern, vermieten oder sich bereits schon mitten in der Verkaufsphase befinden und professionelle Hilfe benötigen? Dann kontaktieren Sie uns! Für jede Tipp-Empfehlung zahlen wir Ihnen eine großzügige Tipgeber-Provision i.H.v. 15% unserer Maklerprovision, die wir Ihnen selbstverständlich vertraglich zusichern.

Mit uns empfehlen Sie den Menschen in Ihrer Umgebung, ein kompetentes Maklerbüro mit langjähriger beruflicher Erfahrung und mehreren akkreditierten Studienabschlüssen in der Immobilienwirtschaft, die den Unterschied ausmachen.

 [www.immowerk-nord.com](http://www.immowerk-nord.com)  
 [info@immowerk-nord.com](mailto:info@immowerk-nord.com)  
 040 - 261 001 40

## **Eckdaten**

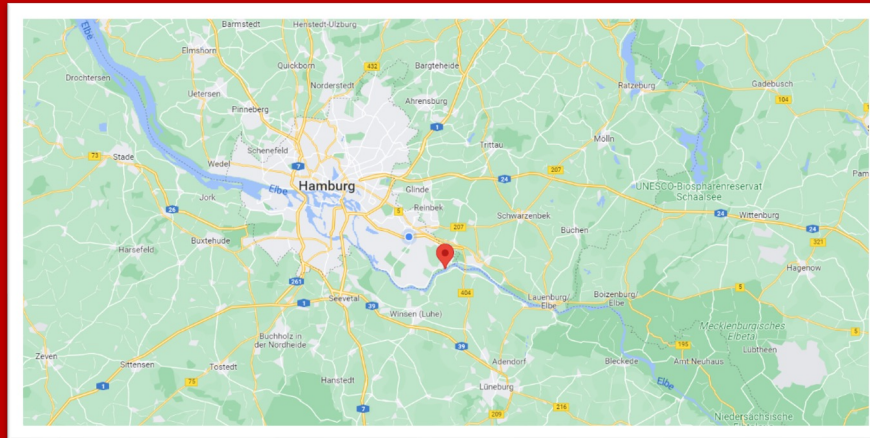
- Immobilienart: Wäscherei/ Heißmangel
- Baujahr: ca. 1920
- Nettokaltmiete: 1.125,00 EUR
- Bruttowarmmiete: 1.459,13 EUR zzgl. 19% gesetzl. MwSt.
- Geschosse: KG + EG
- Ladenfläche: ca. 125 m<sup>2</sup> Erdgeschoss
- Nutzfläche: ca. 20 m<sup>2</sup> Kellergeschoss
- Gesamtfläche: ca. 145 m<sup>2</sup> EG + KG
- Stellplätze: 2 Kfz-Stellplätze
- Heizung und Warmwasserversorgung: Öl
- Energieausweis: Bedarfsorientiert 494,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: H
- Abstandssumme: 65.000 EUR
- Maklerprovision: 3 BWM zzgl. 19% gesetzlicher MwSt.
- Kautions: 3 BWM



## Lage

Die hier angebotene Wäscherei befindet sich in HH-Altengamme. Altengamme ist ein Hamburger Stadtteil im Bezirk Bergedorf. Er ist einer der vier Stadtteile, die zusammen die Hamburger Vierlande bilden. Teile des alten Dorfes stehen unter Denkmalschutz. Die Elbe befindet sich Richtung Süden, die Hamburg und Niedersachsen voneinander trennt. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule, eine Kita, Reitvereine, Restaurants, eine Hundeschule, eine Kirche und einige Bauernbetriebe.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A25, die in ca. 20 Autominuten direkt nach Hamburg führt. In knapp 10 Autominuten sind Sie in Bergedorf. Bergedorf hat eine wunderbare Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz. Ein großes Einkaufszentrum (CCB) und eine sehr lange Einkaufsmeile sind für Bergedorf bekannt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Einzelhandelsläden, Supermärkten, Wochenmärkten und weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Somit erwartet Sie hier eine attraktive Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.



# IMPRESSIONEN



Vorderansicht-Gebäude



Seitenansicht-Gebäude



Ladenfläche- Kassenbereich



Ladenfläche-Wäscheablage

# IMPRESSIONEN



Ladenfläche-3



Ladenfläche-4



Ladenfläche-Bügelbereich



Ladenfläche-6



# IMPRESSIONEN



Ladenfläche-7



Ladenfläche-8



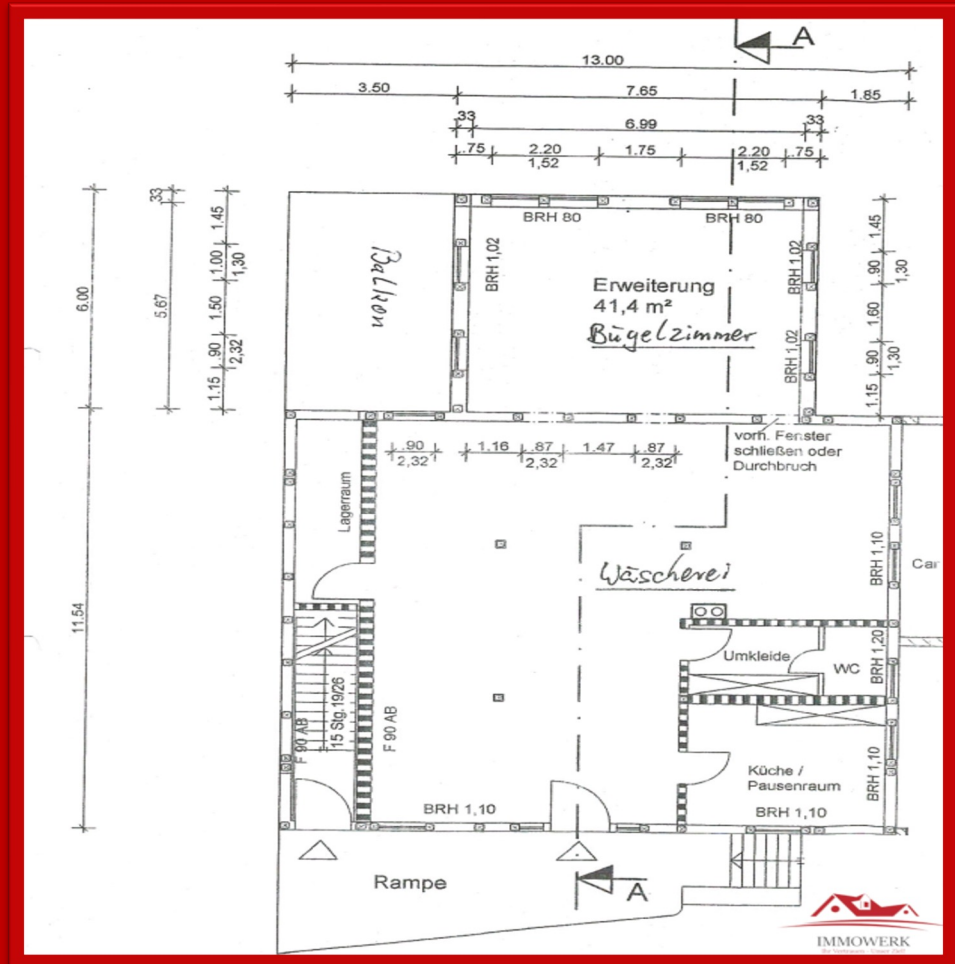
Kompressor



Automatische Dosieranlagen

# Grundriss: Erdgeschoss

Hinweis: Der Grundriss ist ggf. nicht maßstabsgerecht. Alle Angaben sowie Informationen stammen vom Auftraggeber. Immowerk-Nord übernimmt kein Gewähr.





**IHR VERTRAUEN-UNSER ZIEL!**

**IMMOWERK-NORD**

**Lindenallee 1a / 21465 Reinbek**

**Mobil: +49 176 312 105 47**

**E-Mail: [emal.aria@gmx.de](mailto:emal.aria@gmx.de)**

Immowerk-Nord, Inh. Emal Aria – IBAN: DE86 2135 2240 0179 2764 31  
Lindenallee 1a – 21465 Reinbek – Mail: [emal.aria@gmx.de](mailto:emal.aria@gmx.de) – Website: [www.immowerk-nord.de](http://www.immowerk-nord.de)  
Gewerbeurlaubnis gem. § 34c GewO, erteilt vom Bundesland Schleswig-Holstein/ IHK zu Lübeck

# Das Rechtliche

## Die Fakten:

Wir sind stets um eine zutreffende Objektbeschreibung bemüht. Sämtliche Angaben zum Miet- oder Kaufobjekt stammen vom Eigentümer. Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser von uns nach bestem Gewissen weitergegebenen Informationen. Weitere Unterlagen und Informationen stellen wir Ihnen bei konkreterem Interesse gern zur Verfügung. Eine Besichtigung bzw. das Betreten des Grundstückes, ohne Beisein eines Maklers von Immowerk-Nord ist nicht gestattet. Anfragen an Behörden dürfen nur mit Einverständnis des Eigentümers gestellt werden.

## Die Courtage:

Die vom Mieter im Falle der Anmietung unmittelbar an Immowerk-Nord zu zahlende Provision beträgt 3 Bruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19%. Die Courtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss.

## Die Geschäftsbedingungen:

Mit dieser Offerte bieten wir Ihnen unsere Dienste an. Sobald Sie hiervon Gebrauch machen, kommt ein Maklervertrag mit uns zustande. Die Courtage in der angegebenen Höhe ist nur bei Abschluss eines Miet-/Kaufvertrages zu zahlen. Wir bemühen uns, alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Ein Zwischenvermietung/-verkauf bleibt vorbehalten. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für unsere Provision in voller Höhe. Im Übrigen setzen wir Ihr Einverständnis voraus, dass wir bei der Aufnahme von Verhandlungen auch für Sie tätig sein dürfen. Gerichtsstand ist Reinbek.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist Immowerk-Nord nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei uns und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immowerk-Nord, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Immowerk-Nord zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an Immowerk-Nord zu zahlen, es sei denn es handelt sich um eine Gewerbeimmobilie, wie es hier der Fall ist.  
eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage in Höhe von 7,14% an Immowerk-Nord gegen Rechnung zu zahlen.



# Das Rechtliche

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immowerk-Nord, Lindenallee 1a, 21465 Reinbek, via Mail an [emal.aria@gmx.de](mailto:emal.aria@gmx.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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 (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben), 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.

### Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



## Das Rechtliche

### Datenschutz:

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

Weitere Informationen zum Widerrufsrecht und zum Datenschutz finden sie unter [www.immowerk-nord.de](http://www.immowerk-nord.de)

Muster-Widerrufsformular

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

An:

Immowerk-Nord

Emal Aria

Lindenallee 1a

21465 Reinbek

[emal.aria@gmx.de](mailto:emal.aria@gmx.de)

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

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

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Erwerber(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) [\*] Unzutreffendes streichen

Ort, Datum Unterschrift Verbraucher

