



Erkennen.
Entwickeln.
Entfalten.

EICHBERG

Erkennen.

Entwickeln.

Entfalten.



GROßZÜGIGES ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCK
Fabriciusstraße 12 in 22177 Hamburg - Bramfeld

ANGEBOT

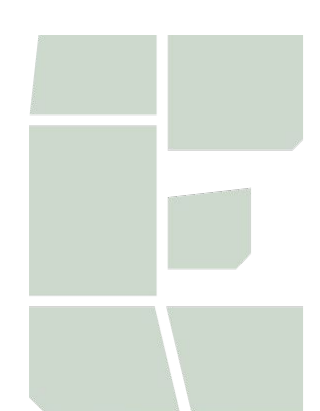
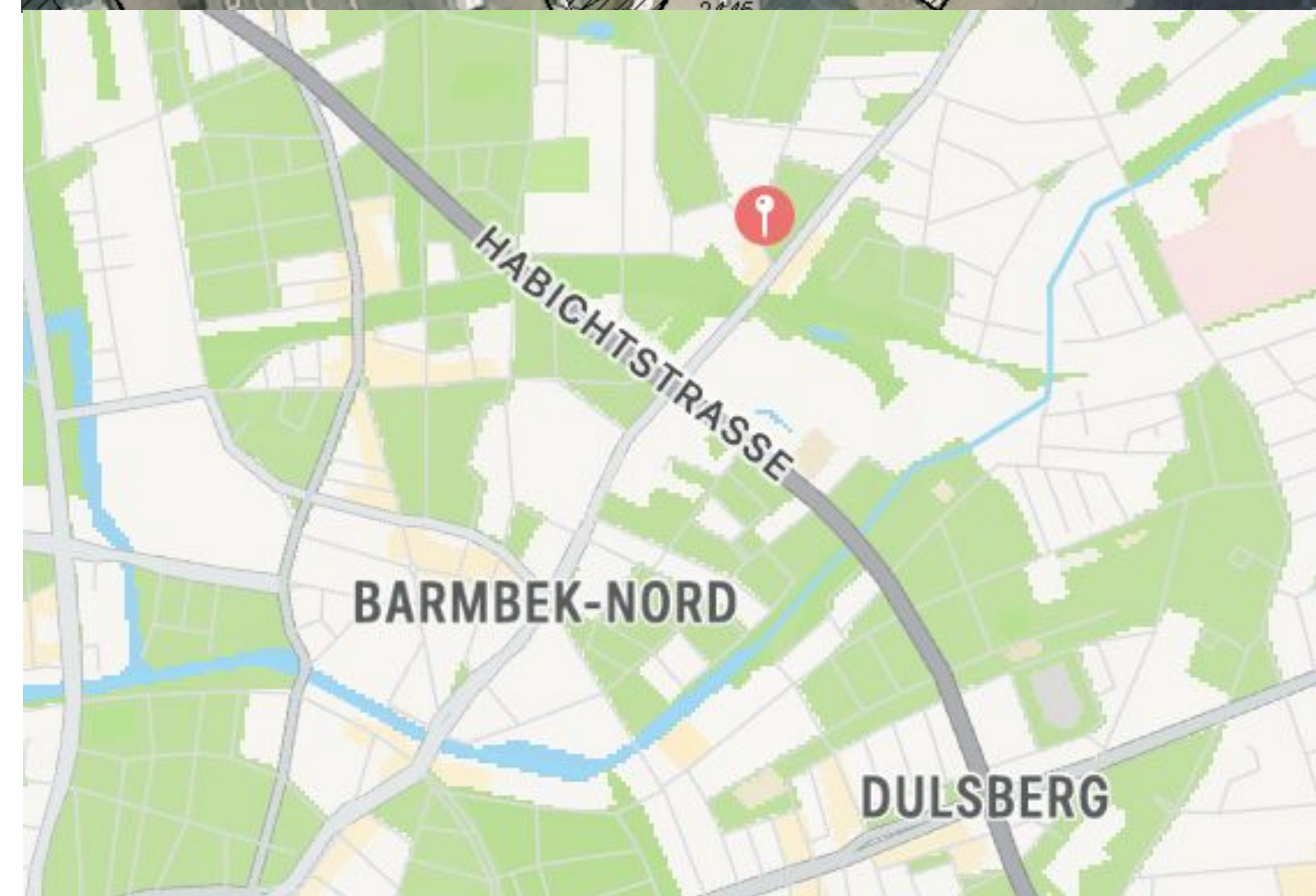
Grundstücksgröße	445 m ²
Straßenfront ca.	15 m
Grundstückstiefe ca.	36 m
Neubau Wohnfläche ca.	590 m ²

Kaufpreis **600.000 EURO**

Die EICHBERG GmbH erhält vom Käufer 6,25% Courtage inkl. MwSt. bei Beurkundung. Die EICHBERG GmbH möchte das alleinige Vertriebsrecht für die dort neu entstehenden Liegenschaften bzw. Wohneinheiten übernehmen.

Beschreibung IST-Zustand

- Das Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Übergabe wird frei von Mietverhältnissen erfolgen.
- Die Abrisskosten trägt der Käufer.
- Fabriciusstraße 12 liegt im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs *Bramfeld 73*.



ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Neubebauung nach B-Plan-Entwurf

Kalkulation basierend auf unseren Erfahrungswerten ohne verbindliche Aussage.

Neubau Wohnfläche

ca. 590 m²

Grundfläche Neubau

190 m²

Kaufpreis Vorlast

1.017 EURO/m² WFL Neubau

Geschosse

4

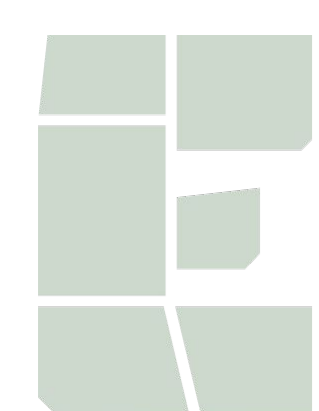
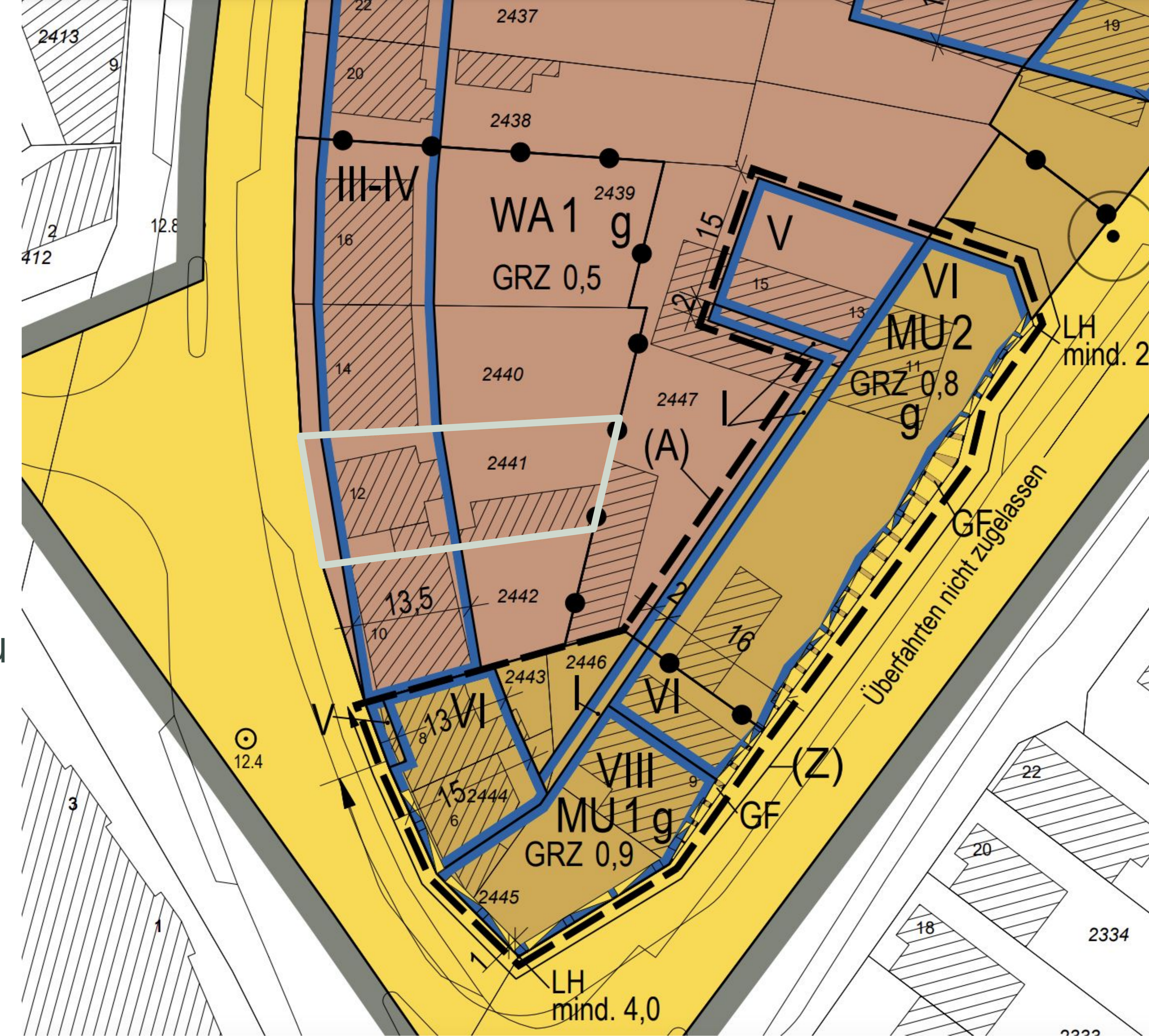
Grundflächenzahl GRZ I

0,42

Potentialbeschreibung

ohne verbindliche Aussage

- ▶ Fabriciusstraße 12 liegt im Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Bramfeld 73
- ▶ Der Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 73 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 03.04.2024 - 03.05.2024 vorgestellt (Unterlagen auf Anfrage bei Eichberg erhältlich)
- ▶ Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für Fabriciusstraße 12 folgende Festsetzungen vor:
 - 4 Vollgeschosse ohne weiteres Staffel-/Dachgeschoss (§2 Nr. 11 des B-Plan)
 - GRZ I von max. 0,5
 - Bautiefe 13,5 m
 - geschlossene Bauweise



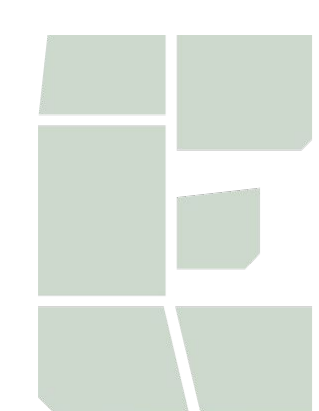
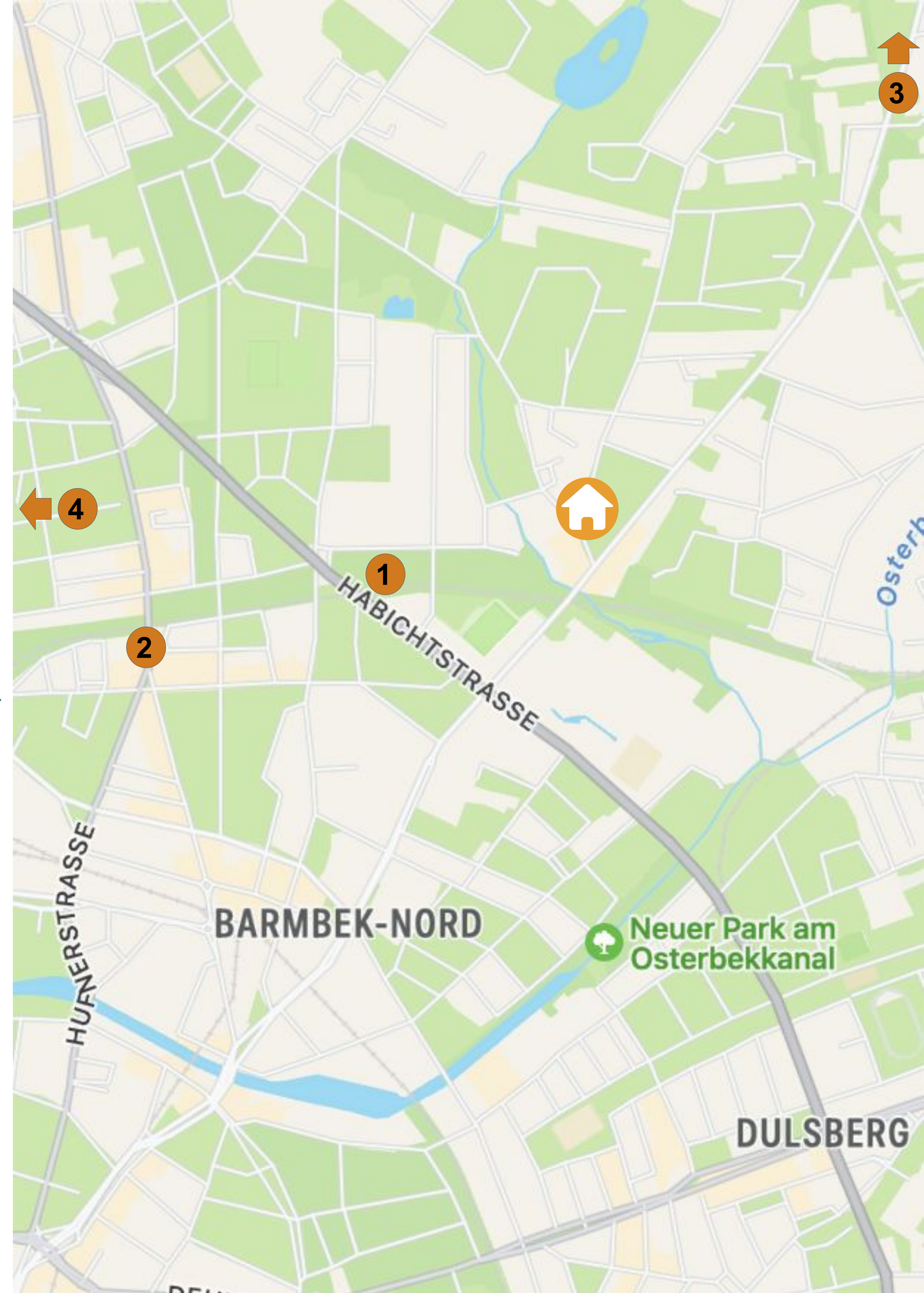
STANDORT

Anbindung

- **Mit dem Auto:** Die Innenstadt (8,5 km) ist in ca. 20 Minuten, der Flughafen (8 km) in 15 Minuten erreichbar.
- **Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:** Die Innenstadt ist mit der Anbindung der U3 Haltestelle "Habichtstraße" **1** (ca. 700 m entfernt) in etwa 30 Minuten zu erreichen.

Nahversorgung, Freizeitgestaltung & öffentliche Einrichtungen

- **Fuhlsbüttler Straße **2**:** Diese liegt ca. 1 km entfernt mit Restaurants, Bars, Geschäften und kleinen Boutiquen. Mit dem Fahrrad oder dem Bus in nur 10-15 Minuten erreichbar.
- **Nahversorger:** z.B. Rewe 90 m & Netto 100 m entfernt. Marktplatz Galerie **3** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt.
- **Schulen:** Sowohl Kitas als auch diverse Schulformen befinden sich in einem 2 Kilometer Radius.
- **Parks und Grünflächen:** Der bekannte Stadtpark **4** ist sowohl mit dem Bus als auch dem Fahrrad in ca. 20 Minuten zu erreichen.

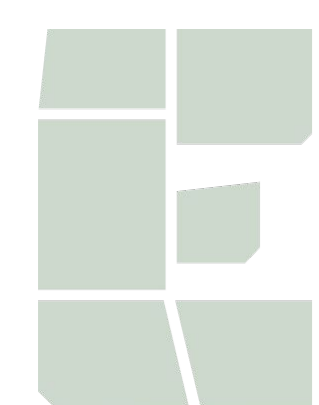
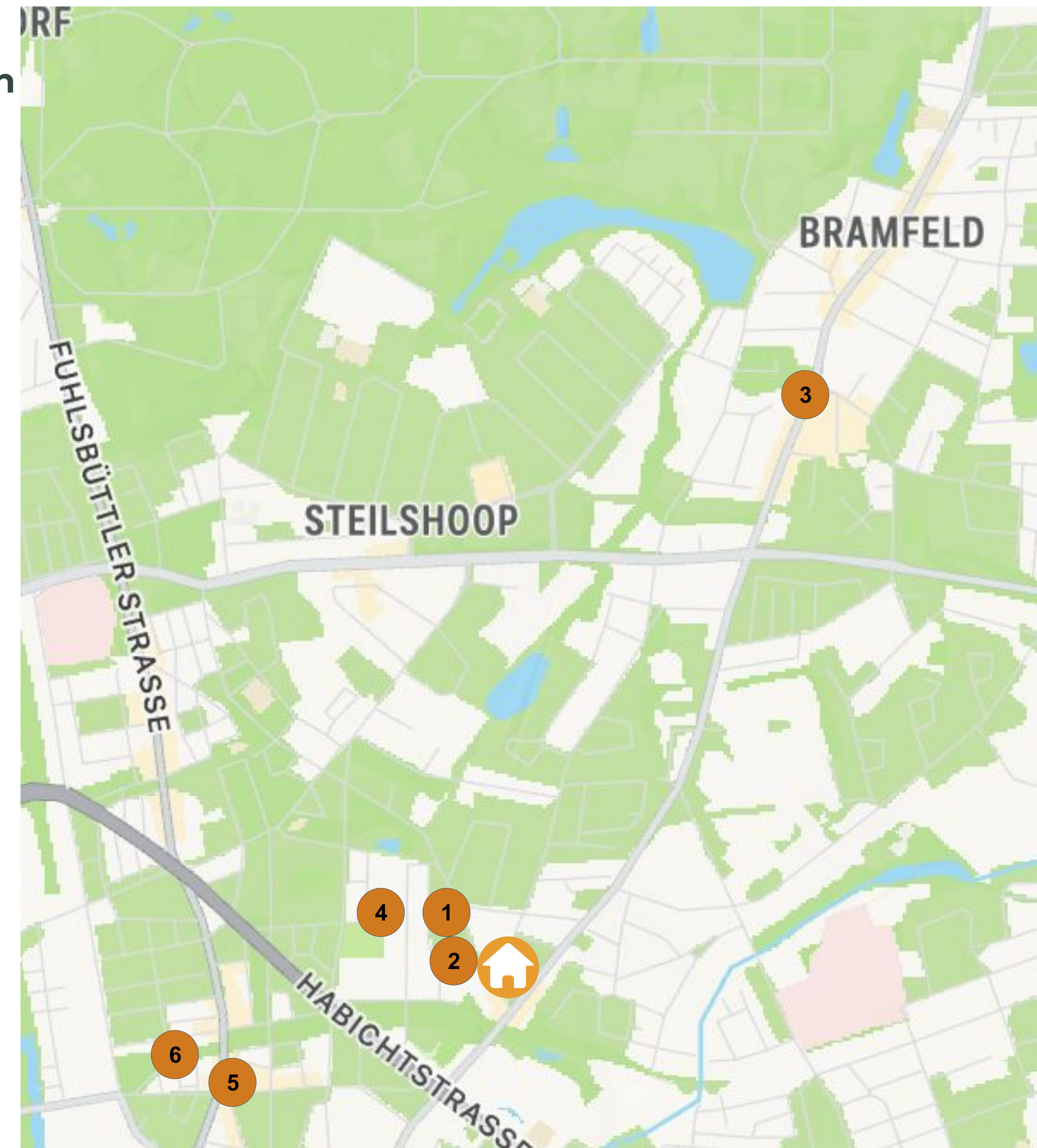


REFERENZSEITE VERKAUFSPREISE

Neubauprojekte in der Umgebung

Recherche ohne verbindliche Aussage. Durchschnittliche Verkaufspreise der Referenzen exkl. der Außencourtage.

Name der Referenzen	Ø VKP der Projekte	Anzahl der Wohneinheiten
Bramfeld:		
1. Heinrich-Helbing-Straße 45-47	ca. 7.600 €/m ²	15
2. Hellbrookkamp 39a	ca. 7.000 €/m ²	18
3. Bramfelder Chaussee 253	ca. 6.500 €/m ²	47
Barmbek-Nord:		
4. Dieselstraße 59-77	ca. 7.600 €/m ²	75
5. Fuhlsbüttler Straße 136-146	ca. 7.600 €/m ²	80
6. Hardorffsweg 10-12	ca. 8.600 €/m ²	30



Ausschnitt:

FLURKARTE

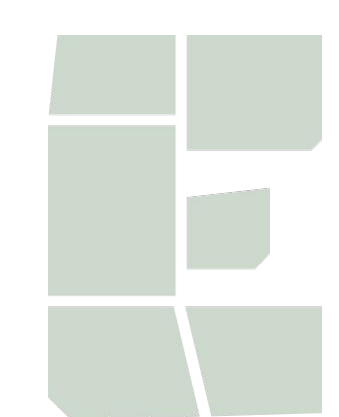
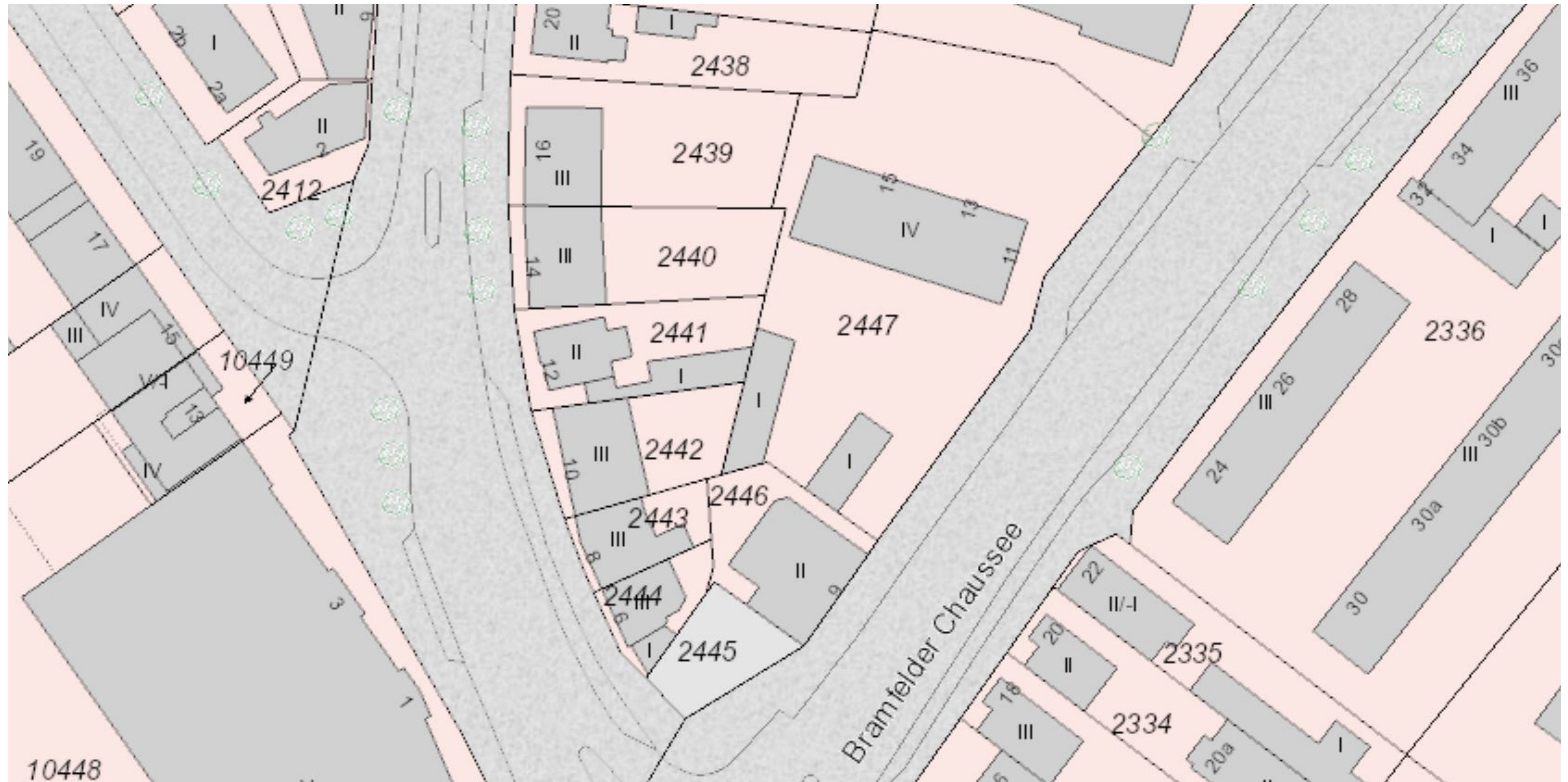
(Planungsdokument - nicht maßstabsgetreu)

Flurstück

2441

Fläche

445 m²

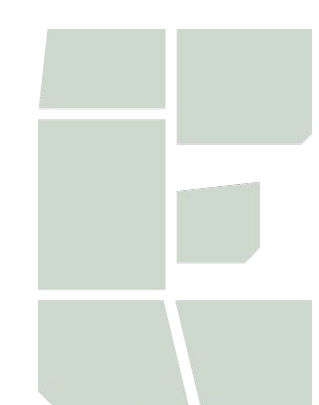
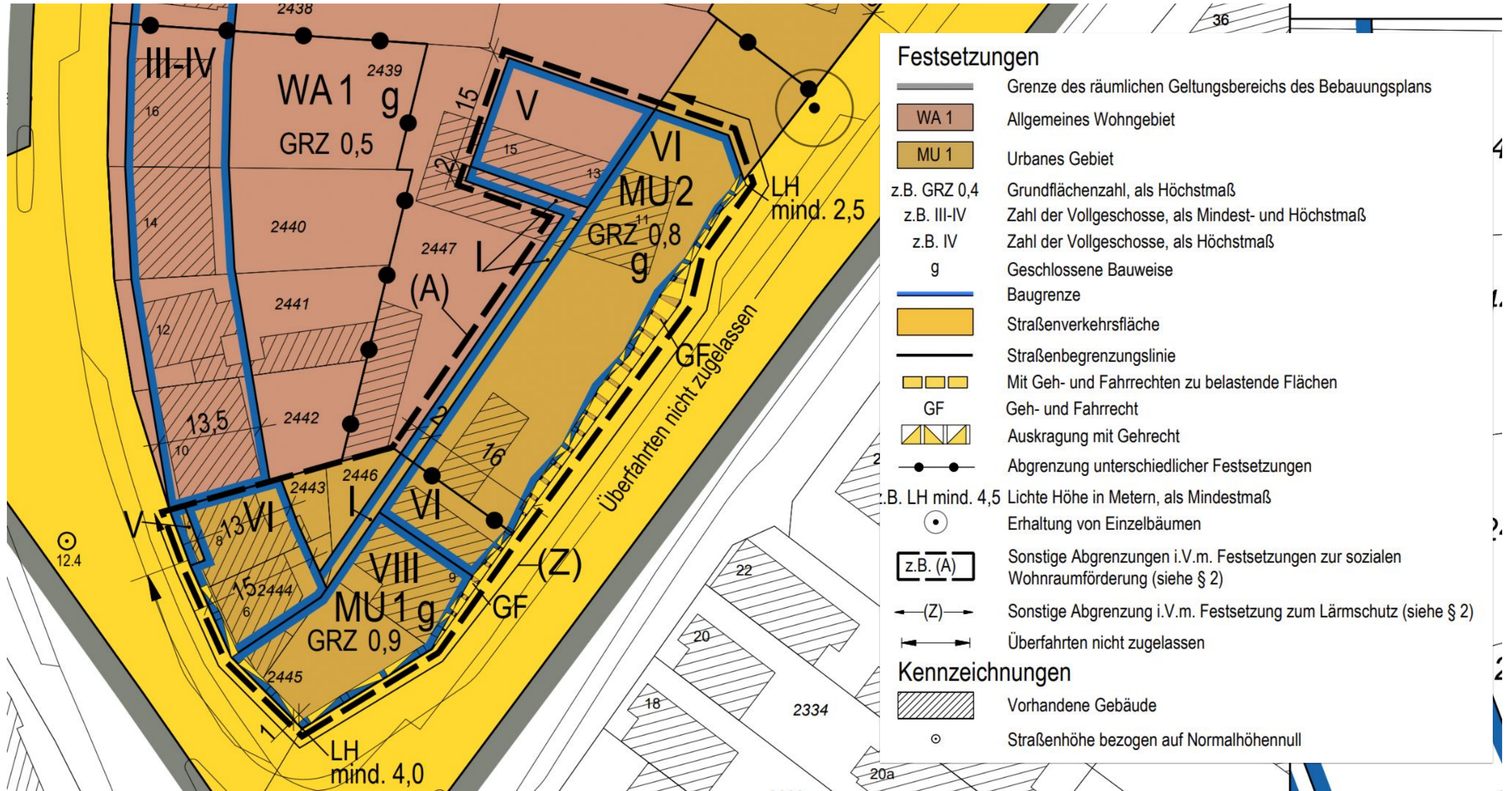


Ausschnitt:

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BRAMFELD 73

(Planungsdokument - nicht maßstabsgetreu)

Ausweisung
WA III-IV g

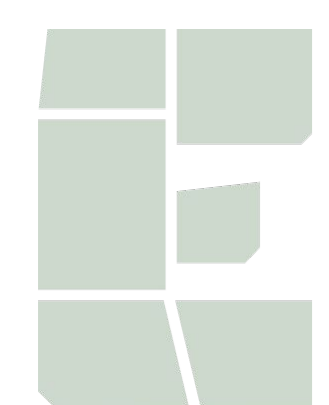


Ausschnitt:

BEBAUUNGSPLAN BRAMFELD 3

(Planungsdokument - nicht maßstabsgetreu)

Ausweisung
WA 3 g



WIR SIND EICHBERG.

Wir Erkennen, Entwickeln und Entfalten das maximale Potential einzigartiger Grundstücke in Hamburg.



Unser Ziel

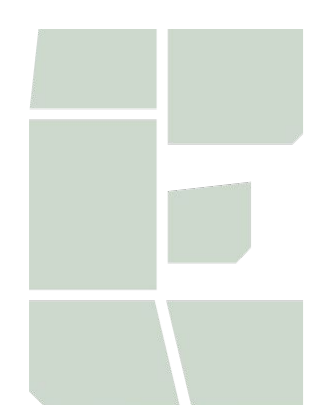
Gemeinsam mit den besten Bauträgern Deutschlands
Erkennen, Entwickeln und Entfalten wir das maximale Potential
einzigartiger Grundstücke in Hamburg und der ganzen Republik.

Dabei kümmern wir uns für Sie um den gesamten bürokratischen und organisatorischen
Rohbau: Von Akquise über Analyse bis hin zu Vermarktung und Verkauf der Neubaueinheiten –
alles aus einer Hand.

So gewährleisten wir nicht nur einen reibungslosen Ablauf, sondern auch Wirtschaftlichkeit
und Erfolg für unsere Partner.

Unser Credo:

Erst aus Teampplay auf Augenhöhe wird eine Win-Win-Situation für alle.



Erkennen.

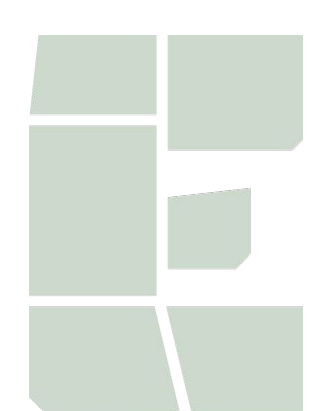
Unsere Recherche- und Akquise-Experten identifizieren übersehene und unberührte Entwicklungsgrundstücke und kalkulieren anhand vorliegender Fakten (B-Plan, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks, Entwicklung der Verkaufspreise) den Bestands- und möglichen Mehrwert.

Entwickeln.

Im weiteren Verlauf entwickeln wir mehrere Konzepte und Nutzungstypologien, die das maximale Bebauungspotential des Grundstücks voll ausschöpfen. Stehen Vertriebskonzept und Transaktionsart, bieten wir das Projekt ausschließlich Bauträgern mit einem passenden Anforderungsprofil und der richtigen Expertise an.

Entfalten.

Schlussendlich plant die EICHBERG-Vertriebsabteilung eine intelligente, zeitgemäße Marketingstrategie, lokalisiert relevante Kanäle und koordiniert dann für den Bauträger den gesamten Sales Funnel bis zum erfolgreichen Verkauf des gesamten Neubaus.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die EICHBERG GmbH hat eine Maklererlaubnis nach § 34 c (1) der Gewerbeordnung. Alle Angebote in Form von Exposés und sonstigen objektbezogenen Daten in schriftlicher und elektronischer Form sind streng vertraulich und nur für den Interessenten bestimmt. Nimmt der Interessent direkten Kontakt mit dem Eigentümer auf oder erlangt ein Dritter durch Verschulden des Interessenten Kenntnis von den Angeboten und kommt es zum Abschluss eines Kaufvertrages des Interessenten oder des Dritten mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer, ist der Interessent gegenüber der EICHBERG GmbH zum Schadensersatz in voller Höhe der entgangenen Provision verpflichtet. Ist das von uns nachgewiesene Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so ist uns dies unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls nachzuweisen.

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird deshalb keine Haftung übernommen. Von der EICHBERG GmbH erstellte Exposés stellen lediglich eine Vorabinformation dar. Alle Zeichnungen, Ansichten, Planungsunterlagen und Flurkarten sind nicht maßstabsgetreu und als Bestandteil des Verkaufsexposés keine offiziellen Dokumente. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Eine Haftung für unrichtige Angaben ist bei fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Die Abtretung von Schadensersatzansprüchen durch Auftraggeber bzw. Interessenten ist ausgeschlossen.

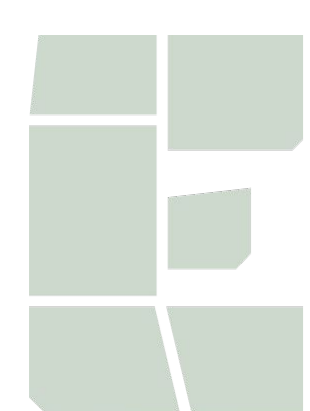
Ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten kommt zustande mit Inanspruchnahme der Vermittlungstätigkeit, bzw. mit der Anforderung eines Exposés, einer Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer, eines von der EICHBERG GmbH angebotenen Objektes. Die EICHBERG GmbH ist jedoch auch eine provisionspflichtige Tätigkeit für die andere Seite des beabsichtigten Vertrages gestattet.

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ab Zustandekommen des Vertrages ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen, an die EICHBERG GmbH, Baumwall 5 in 20459 Hamburg, Telefon: +49 (0) 40 416 204 04, E-Mail: Kontakt@Eichberg.de

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Kaufvertrages, so wird eine Vermittlungsprovision von 6,25 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Kaufpreis inkl. aller Leistungen und Werte, für den Käufer fällig. Die Courtage ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Der Courtageanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittvorbehaltes gegenstandslos oder nicht erfüllt wird. Ebenfalls bestehen bleibt der Courtageanspruch auch beim Erwerb von Teilflächen eines Baugrundstückes durch den Kaufinteressenten. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen.

Die EICHBERG GmbH ist nicht verpflichtet dem höchsten oder einem anderen Gebot den Zuschlag zu erteilen. Ein Zwischenverkauf ist möglich. Die EICHBERG GmbH hat Anspruch auf Teilnahme an der Verhandlung und am Abschluss des Kaufvertrages und auf eine notarielle Ausfertigung des Kaufvertrages. Sie hat das Recht im Kaufvertrag ihren Courtageanspruch mit beurkunden zu lassen. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Käufer. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sollen zwischen den Parteien durch Regelungen ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommen und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderlaufen.
Baumwall 5 in 20459 Hamburg, Geschäftsführer: Jan Könning, Simon Hahnkamm, Robert Wittke



WIDERRUFSRECHT / DSGVO

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 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, EICHBERG GmbH, Baumwall 5 in 20459 Hamburg, kontakt@eichberg.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den 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, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht. Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An EICHBERG GmbH, Baumwall 5 in 20459 Hamburg, kontakt@eichberg.de. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

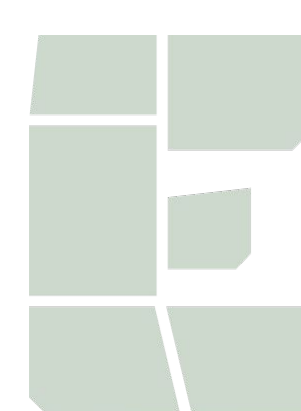
Maklerdienstleistung empfangen am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

DSGVO

Sofern uns vorliegend, speichern wir im Rahmen der DSGVO Ihren vollständigen Namen, Firma, Anschrift, Tel.-Nr. sowie Ihre E-Mail-Adresse in Form einer Datei. Ihre Daten werden ausschließlich intern zum Zweck der Objektsuche genutzt. Ihre Daten werden NICHT an Dritte weitergegeben. Die personenbezogenen Daten sind nach bestem Wissen unter technischen und prozessualen Gesichtspunkten geschützt. Wir bitten um Ihre Rückmeldung, wenn Sie mit der Speicherung Ihrer Daten bei uns NICHT einverstanden sind. Sie können Ihre Einwilligung zur Speicherung und Nutzung Ihrer Daten durch uns ohne Angabe von Gründen jederzeit widerrufen.



Vielen Dank.



Ihr Projektleiter
Clemens Kemper

TEL 0176 84141207
MAIL clemens.kemper@eichberg.de

EICHBERG GmbH
Baumwall 5
20459 Hamburg

TEL 040 416 202 04
MAIL kontakt@eichberg.de
WEB www.eichberg.de