

**Top-Kapitalanlage: Zweifamilienhaus
mit stabiler Rendite in Kuddewörde**

Sonnenberg 31 · 22958 Kuddewörde



Kaufpreis: € 849.000,-

Objektbeschreibung



Eckdaten

Adresse	Sonnenberg 31, 22958 Kuddewörde
Objektart	Zweifamilienhaus
Bauweise	Massive Bauweise, zweischaliges Klinkermauerwerk
Baujahr	1985
Grundstücksgröße	ca. 1.020 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 274 m ²
Erdgeschoss	ca. 141 m ²
Obergeschoss	ca. 133 m ²
Nutzfläche inkl. Keller	ca. 414 m ²
Wohneinheiten	2
Garagen	2
Aussenstellplatz	1
Heizung	Öl-Zentralheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis: 141,3 kWh/(m ² ·a)
Kaufpreis	849.000 €
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein **gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten** in ruhiger Wohnlage der Gemeinde **Kuddewörde** im südöstlichen Hamburger Umland. Das Objekt eignet sich in besonderem Maße als **nachhaltige Kapitalanlage** und überzeugt durch seine klare Struktur, marktgerechte Grundrisse sowie eine langfristig sehr gute Vermietbarkeit.

Beide Wohneinheiten sind separat nutzbar und verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand mit zeitloser Ausstattung und solider Bausubstanz. Ein besonderer Ausstattungsfaktor ist der **jeweils vorhandene Kamin in den Wohnbereichen**, der den Wohnwert spürbar erhöht und von Mietern sehr geschätzt wird. Die Lage im Hamburger Umland sorgt für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnraum, insbesondere bei Familien, Paaren und berufstätigen Pendlern. Durch die Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten bietet das Objekt eine gute Risikostreuung und eine stabile Einnahmesituation.

Wohneinheit Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige, funktionale Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen und direktem Bezug zum Außenbereich. Der zentrale Wohn- und Essbereich mit **Kamin** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zur Terrasse bzw. zum Gartenbereich, was den Wohnwert dieser Einheit deutlich erhöht. Die Küche ist separat angeordnet und funktional geschnitten. Mehrere gut proportionierte Schlaf- bzw. Arbeitsräume, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Die Einheit eignet sich ideal für Familien oder Paare und ist langfristig sehr gut vermietbar.

Wohneinheit Obergeschoss

Die Wohneinheit im Obergeschoss präsentiert sich hell und gepflegt. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich mit **Kamin** bietet Zugang zu einem Balkon, der zusätzlichen Außenraum schafft und den Wohnkomfort steigert. Die Küche ist funktional ausgestattet, die Schlaf- bzw. Arbeitsräume sind gut geschnitten und flexibel nutzbar. Ein zeitgemäßes Tageslichtbad ergänzt diese Einheit. Die Wohnung spricht insbesondere Paare, kleine Familien oder berufstätige Pendler an und lässt sich nachhaltig vermieten.

Fazit:

Eine substanzstarke Kapitalanlage mit klarer Struktur, **zwei Kaminwohnungen**, stabiler Vermietbarkeit und nachhaltiger Nachfrage im Hamburger Umland.

Bilder



Bilder



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

Geschäftsführung
Dennis Unnasch
Thomas Windberg

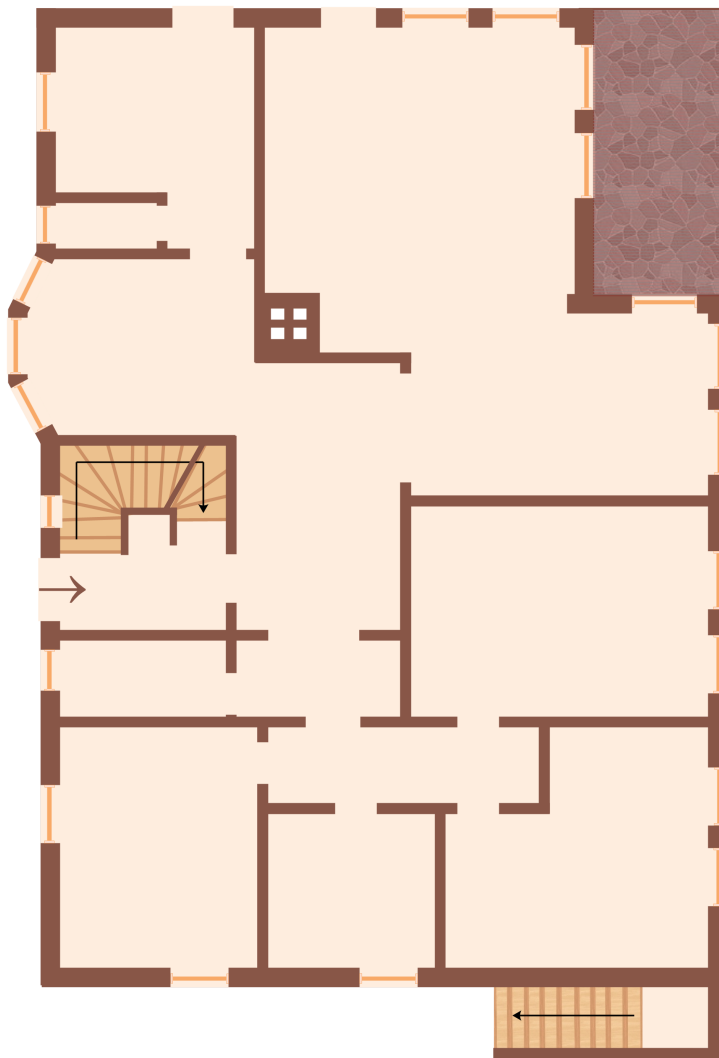
Bankverbindung
Sparkasse Holstein
IBAN DE15 2135 2240 0187 7443 54
BIC NOLADE21HOL

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

Amtsgericht Lübeck
HRB 66281 HL

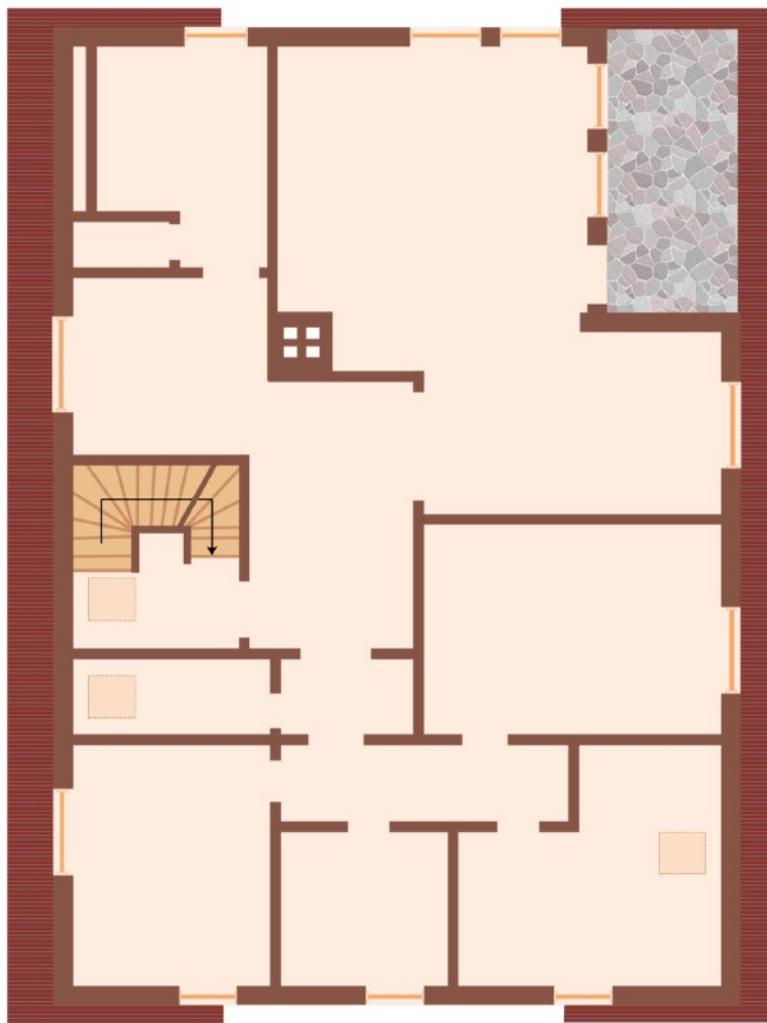
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

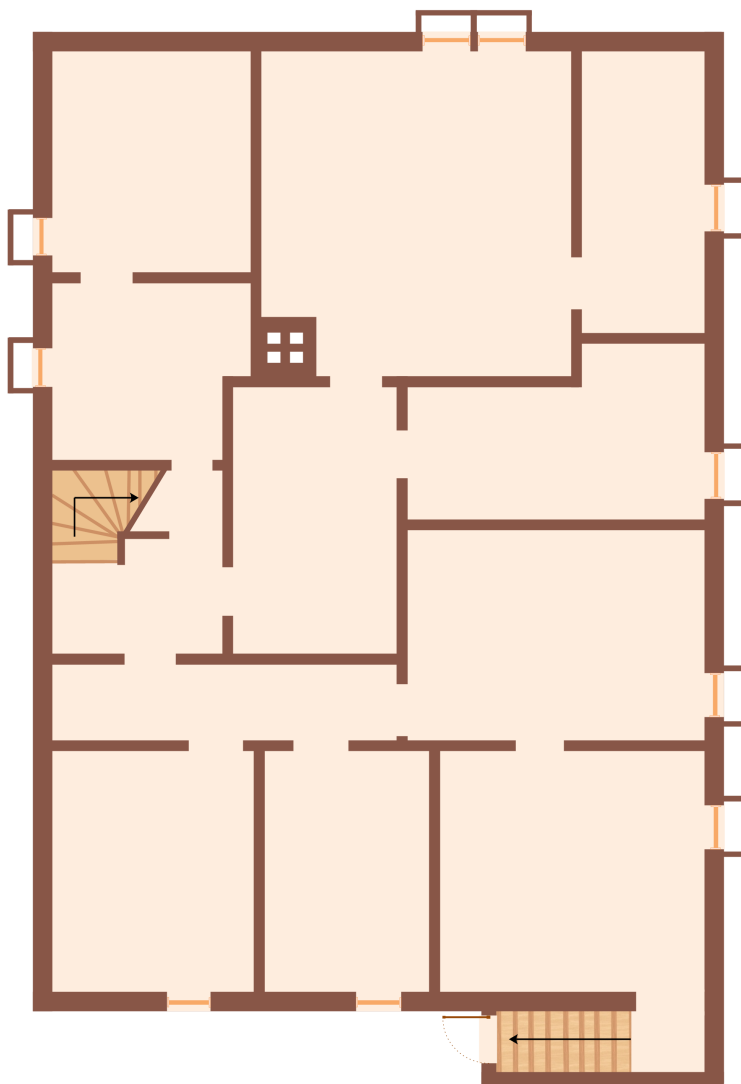
Obergeschoss



Grundriss



Kellergeschoss



**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

Lagebeschreibung



Microlage



Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen, gewachsenen Wohnlage der Gemeinde Kuddewörde**. Das direkte Umfeld ist geprägt von Ein- und Doppelhäusern sowie kleineren Wohnobjekten. Die Nachbarschaft gilt als angenehm, überschaubar und überwiegend eigengenutzt bzw. langfristig vermietet. Die Lage zeichnet sich durch **geringen Durchgangsverkehr**, ein ruhiges Wohnumfeld und eine gute Aufenthaltsqualität aus. Grünflächen und offene Landschaften befinden sich in fußläufiger Nähe und tragen zu einem hohen Wohnwert bei. Diese Faktoren wirken sich positiv auf die **Vermietbarkeit und Mieterbindung** aus.

Die Anbindung innerhalb des Ortes ist gut, alltägliche Besorgungen sowie soziale Infrastruktur sind in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine **wohlich attraktive Lage mit stabiler Nachfrage**, insbesondere bei Familien, Paaren und berufstätigen Pendlern.

Macrolage



Kuddewörde liegt im **südöstlichen Hamburger Umland** und gehört zur **Metropolregion Hamburg**. Die Region zeichnet sich durch eine Kombination aus **naturnaher Umgebung** und **guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt** aus. Der Standort profitiert von der Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren wie Hamburg, Reinbek und Geesthacht.

Über die regionalen Verkehrsachsen besteht eine zügige Anbindung an Hamburg sowie an das überregionale Straßennetz. Der Standort ist insbesondere für **Berufspendler** attraktiv, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zum Arbeitsmarkt Hamburg verbinden möchten.

Die Metropolregion Hamburg zählt zu den **wirtschaftlich dynamischsten Regionen Deutschlands** und weist seit Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf. Das südöstliche Umland gilt dabei als **nachgefragte Ausweichregion**, was Kuddewörde zu einem **soliden und nachhaltigen Investitionsstandort** macht.



Empfehlung /
Hinweis

**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
unterschiedene 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 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: unnasch@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
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.