

Zinshaus mit 6 Wohneinheiten u. 5 Garagen in bester Lage 25421 Pinneberg



Eckdaten Wohnfläche: ca. 377 m² (6 Wohnungen)

Nutzfläche: ca. 205 m² (Keller u. Dachboden)

Grundstück: ca. 1.064 m²

Baujahr: 1937

Nettokaltmieteinnahme: € 42.955,44 p.a. (tlw. kalkuliert)

Kaufpreis: € 1.190.000,-



Lage

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler, aber dennoch ausgesprochen ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Die Entfernungen betragen z.B.

- 4 Min. zu Fuß zum Bahnhof Pinneberg (von dort lediglich 19 Min. Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof)
- 6 Min. zu Fuß zur großen Einkaufs-/Fußgängerzone "Dingstätte"
- 7-9 Min. zu Fuß zu sämtlichen Schultypen (Grundschule, Realschule wie auch Gymnasium)
- 2 Min. zu Fuß zur Naherholung im Waldpark "Rosengarten"
- 4 Min. per Auto zur Auffahrt "Pinneberg-Mitte" der Autobahn 23

Die allgemeine Infrastruktur von Pinneberg kann als sehr gut bezeichnet werden. Von einer Vielzahl von Kindergärten wie auch von Ärztezentren und Krankenhäusern bis hin zu Freizeitmöglichkeiten vom Golfplatz bis zur Wasserski-Anlage ist in der Kreisstadt alles zu finden.

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahre 1937 in solider, massiver Bauweise errichtet. Die Ausstattung umfasst u.a.

- eine Gaszentralheizungsanlage, über die ebenfalls die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt
- weiße, kunststoffgerahmte Fenster mit Isolierverglasung
- einen gemeinschaftlichen Wasch- wie auch Trockenkeller
- eine Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprecher
- 5 Einzelgaragen
- Küchen mit Einbauzeilen und tlw. Platz für einen Esstisch (siehe Fotos)
- Badezimmer mit 5 x Vollbad u. 1 x Duschbad, Waschtisch, WC und Fenster
- überwiegend Holz- bzw. Laminatfußböden in den Wohn- u. Schlafräumen
- 5 Wohnungen mit Balkonen u. 1 Wohnung mit Terrasse sowie Garten

Wohnrecht

Für die Wohnung im Erdgeschoss/links ist ein lebenslängliches Wohnrecht zugunsten der heute knapp 93-jährigen Bewohnerin eingetragen. Gleiches gilt für zwei Abstellräume im Keller und eine der Garagen. Für eine zweite Garage ist ein lebenslanges Mietrecht zu einer aktuellen Monatsmiete von € 80,12 vereinbart.

Energieausweis

Der Energieausweis für das Gebäude wurde am 20.08.2019 auf Basis des Verbrauchs erstellt und weist einen Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung in Höhe von 133,6 kWh/(m²*a) aus. Dieser Wert entspricht der Klasse E.

Erwerbskosten

Die Notar- und Gerichtskosten betragen etwa 1-2 % des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer 6,5 %. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Ebenso ist die Maklercourtage in Höhe von derzeit 6,09 % des Kaufpreises inkl. aktuell fälliger 16 % Mehrwertsteuer vom Käufer an unsere Firma zu zahlen. Sie ist verdient und fällig mit Abschluss des Kaufvertrages.

Wohnungsdaten

Lage	Mieter	Größe ca.	NKM mtl. / m²	Kaution
EG/links	Busse	3 Zi. / 77,75 m²	€ 700,-/€9,00	
EG/rechts	Sprengel	3 Zi. / 71,31 m²	€ 610,-/€8,55	€ 1.830,-
I. OG/links	Schüßler	3 Zi. / 73,97 m²	€ 595,-/€8,04	€ 1.785,-
I. OG/rechts	Mayer	3 Zi. / 73,46 m²	€ 595,-/€8,10	€ 1.785,-
DG/links	Jespersen	2 Zi. / 45,18 m²	€ 426,-/€9,43	€ 1.073,-
DG/rechts	Landowski	2 Zi. / 45,37 m²	€ 370,-/€8,15	€ 900,-
	Busse		€ 50,-	
	Haase		€ 50,-	
	Schüßler		€ 50,-	€ 150,-
	Petersen		€ 53,50	
	Busse		€ 80,12	
			€ 3.579,62 mtl.	
	EG/links EG/rechts I. OG/links I. OG/rechts DG/links	EG/links Busse EG/rechts Sprengel I. OG/links Schüßler I. OG/rechts Mayer DG/links Jespersen DG/rechts Landowski Busse Haase Schüßler Petersen	EG/links Busse 3 Zi. / 77,75 m² EG/rechts Sprengel 3 Zi. / 71,31 m² I. OG/links Schüßler 3 Zi. / 73,97 m² I. OG/rechts Mayer 3 Zi. / 73,46 m² DG/links Jespersen 2 Zi. / 45,18 m² Busse Haase Schüßler Petersen	EG/links Busse 3 Zi. / 77,75 m² € 700,- / € 9,00 EG/rechts Sprengel 3 Zi. / 71,31 m² € 610,- / € 8,55 I. OG/links Schüßler 3 Zi. / 73,97 m² € 595,- / € 8,04 I. OG/rechts Mayer 3 Zi. / 73,46 m² € 595,- / € 8,10 DG/links Jespersen 2 Zi. / 45,18 m² € 426,- / € 9,43 DG/rechts Landowski 2 Zi. / 45,37 m² € 370,- / € 8,15 Busse € 50,- Haase € 50,- Schüßler € 50,- Petersen € 53,50 Busse € 80,12

Die rot gekennzeichneten Werte sind aufgrund des aktuell noch existierenden Wohnrechts kalkuliert. Zur Whg. 1 gehört eine Terrasse mit eigenem, großem Gartenanteil, so dass die angenommene Kaltmiete im Hinblick auf die Mietpreise vergleichbarer Objekte sehr zurückhaltend beziffert ist.

Gesetz zur Regelung der Miethöhe und Mietenspiegel

Das Land Schleswig-Holstein insgesamt macht keinen Gebrauch von den Regelungen der sogenannten "Mietpreisbremse". Die Stadt Pinneberg erstellt keinen amtlichen Mietenspiegel, beigefügt finden Sie daher eine Mietpreisstatistik der "wohnungsboerse.net". Andere Onlineplattformen weisen ähnliche Nettokaltmieten für Bestandsimmobilien aus. Demnach scheinen deutlich höhere Mieten im hier angebotenen Objekt durchsetzbar.

Rückwärtige Ansicht



Garagenhof



Erdgeschoss/rechts - Wohnbereich



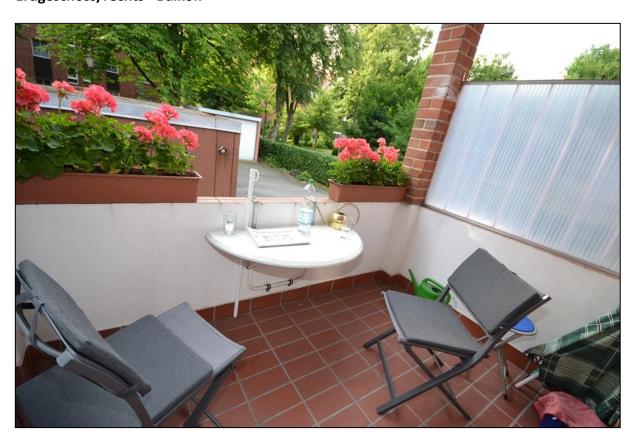
Erdgeschoss/rechts - Küche



Erdgeschoss/rechts - Bad



Erdgeschoss/rechts - Balkon



I. Obergeschoss/links - Wohnbereich



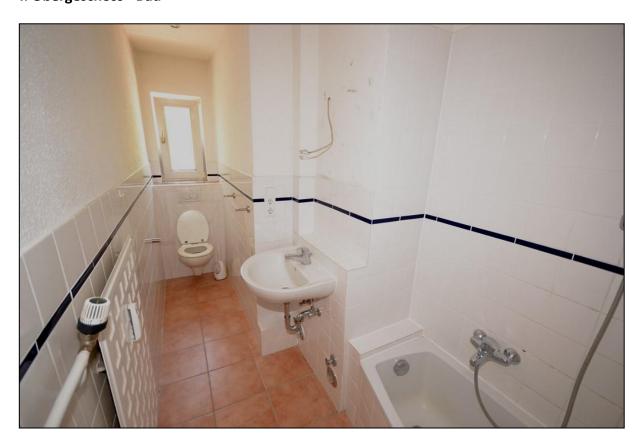
I. Obergeschoss - Schlafzimmer



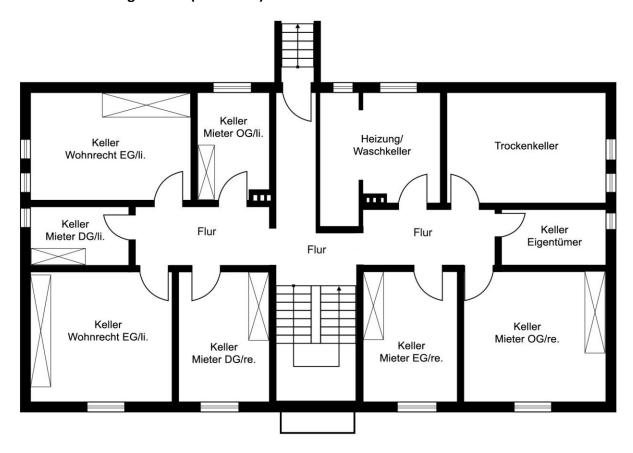
I. Obergeschoss - Küche



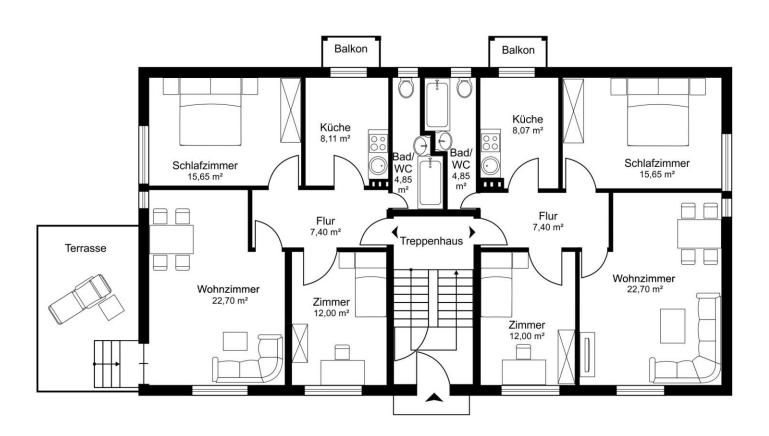
I. Obergeschoss - Bad



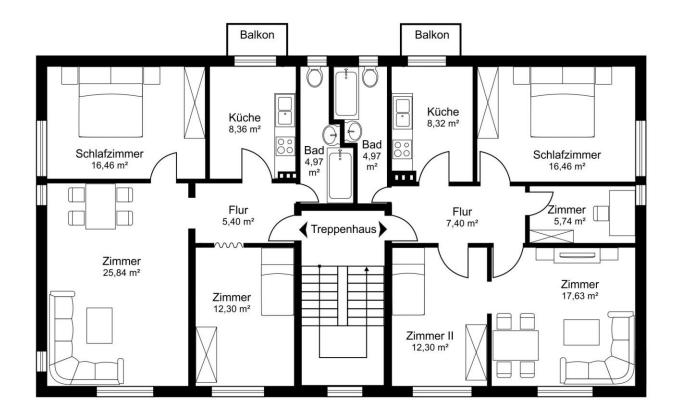
Grundriss-Skizze Kellergeschoss (Ca.-Maße)



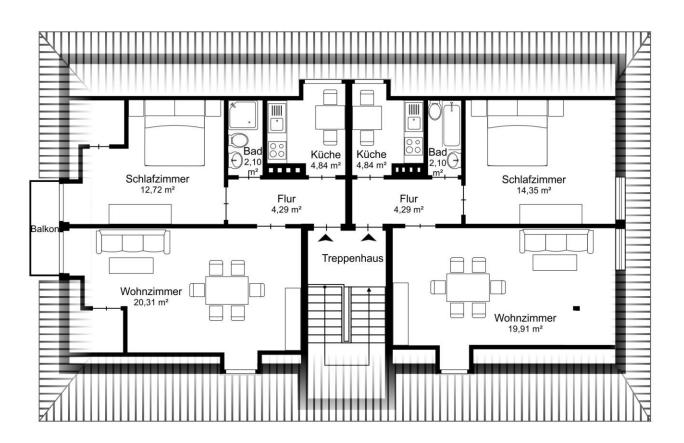
Grundriss-Skizze Erdgeschoss (Ca.-Maße)



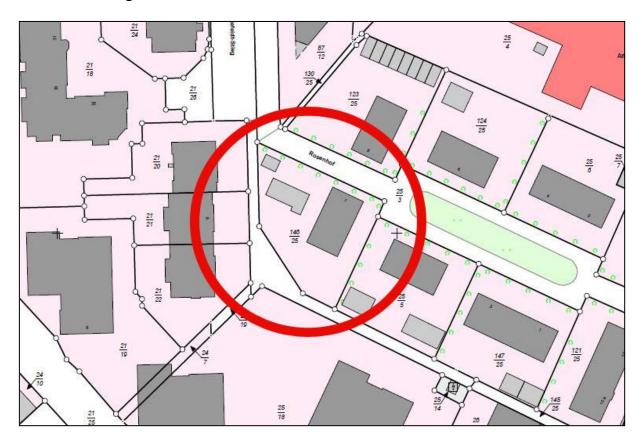
Grundriss-Skizze I. Obergeschoss (Ca.-Maße)



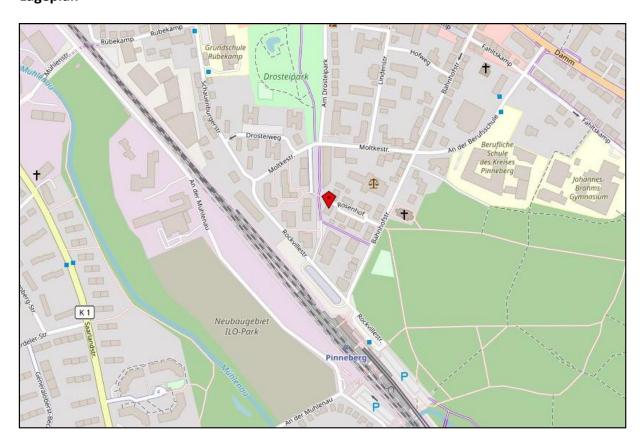
Grundriss-Skizze Dachgeschoss (Ca.-Maße)



Flurkartenauszug



Lageplan



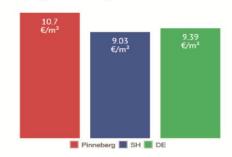
Mietspiegel Pinneberg - 1/2021

Unsere Mietspiegel werden fortlaufend aktualisiert. Der durchschnittliche Mietpreis in Pinneberg liegt bei 10,71 €/m2.

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2021

m²	Pinneberg	SH	DE
30m²	10,99€	10,27€	12,65€
60m²	10,29€	8,74€	8,33€
100m²	11,32 €	9,48€	9,42€

Mietspiegel Pinneberg



Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2021

	and the second s					
Jahr	Pinneberg	SH	DE			
30m ² Mietwohnung						
2011	9,58€	7,36 €	7,63 €			
2012	7,40 €	7,05€	7,91 €			
2013	8,97€	7,64 €	8,38 €			
2014	10,04 €	7,70 €	8,62€			
2015	8,96€	8,13€	9,41€			
2016	9,15€	8,66€	11,59€			
2017	7,68 €	8,90 €	9,68€			
2018	9,51 €	9,32€	11,06€			
2019	11,58 €	9,62€	11,33€			
2020	11,40 €	10,11€	11,41€			
60m ² Mietwohnung						
2011	7,38 €	5,80 €	5,56 €			
2012	7,26 €	5,98 €	5,69€			
2013	8,07€	6,20 €	5,93 €			
2014	8,01€	6,29€	6,12€			
2015	8,21 €	6,60 €	6,56€			
2016	8,50€	7,16 €	7,34 €			
2017	8,77€	7,52 €	7,37 €			
2018	8,78€	7,90 €	7,59€			
2019	9,19€	8,24 €	7,83€			
2020	9,87€	8,48 €	7,91 €			
100 m ² Mietwohnung						
2011	9,21 €	6,25€	6,11€			
2012	8,02€	6,37 €	6,31€			
2013	7,51 €	6,53 €	6,72 €			
2014	7,83 €	6,69€	7,02€			
2015	7,65€	6,90 €	7,61 €			
2016	8,15€	7,36 €	8,41 €			
2017	8,69€	7,73 €	7,49€			
2018	10,27 €	8,18€	8,88€			
2019	10,93 €	8,68€	9,13 €			
2020	9,95€	9,09€	9,15€			

Allgemeine Geschäftsbedingungen

- 1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes kommt ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und unserer Firma 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. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben zum Objekt basieren auf Auskünften des Verkäufers bzw. Vermieters. Trotz aller Sorgfalt kann unsere Firma keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.
- 3. Im Falle des Abschlusses eines Kauf- bzw. Mietvertrages hat der Käufer bzw. Mieter die jeweils in den Angeboten ausgewiesene Courtage an unsere Firma zu entrichten.
- 4. Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger persönlich bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei einer Weitergabe des Angebotes oder einzelner Teile daraus haftet der Empfänger im Falle eines Vertragsabschlusses für die unserer Firma zustehende Courtage.
- 5. Sollte die Verfügbarkeit des durch unsere Firma nachgewiesenen Objektes dem Empfänger bereits bekannt sein, so hat er uns innerhalb von sieben Tagen unter Beifügung eines Nachweises entsprechende Nachricht zu geben. Unterlässt er dieses, so erkennt er die weitere Tätigkeit unserer Firma in dieser Sache als für einen späteren Vertragsabschluss ursächlich an.
- 6. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass unsere Firma uneingeschränkt auch für den anderen Vertragsteil tätig sein darf.
- 7. Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand Hamburg vereinbart.

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, der Firma Carsten Ploog Immobilien, Fruteweg 2, 22559 Hamburg, Tel.: 040 - 81 50 51, Fax: 040 - 81 06 55, eMail: info@carsten-ploog.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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste 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 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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.