PAUELS & CIE
IMMOBILIENMANAGEMENT

Chaukenweg 6a
22455 Hamburg
Telefon: 040-307 777 14
E-Mail: pauels@pauels-cie.de
www.pauels-cie.de

Renditestarkes sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
22117 Hamburg-Billstedt



LIEGENSCHAFTSDATEN:

Grundstücksgröße:	1.351 m²
Baujahr:	1963
Zustand:	das Gebäude wurde umfangreich saniert 5 Wohnungen wurden kernsaniert 4 Wohnungen wurden teilsaniert (Bäder) 3 Wohnungen sind unsaniert
Anzahl Wohneinheiten Haus 9:	6 — 3 EH á 66,64 m² 3 EH á 50,64 m²
Anzahl Wohneinheiten Haus 9a:	6 — 3 EH á 66,94 m² 3 EH á 50,78 m²
Stell-/Tiefgaragenplätze:	nein
Leerstände:	ja, eine EH mit 66,64 m² unsaniert
Wohnfläche gesamt ca.:	705 m²
Kaltmiete Wohnfläche Ø/m²:	€ 11,92
SOLL - Kaltmiete Wohnfläche p.a.:	€ 100.828,68
IST - Kaltmiete Wohnfläche p.a.:	€ 86.428,68
Mietpotential:	ja, in 6 WE (m² KMP Ø: € 8,70)

Giebelseite Ost



Gebäudeansicht Süd



Objektbeschreibung:

Das in Rotstein geklinkerte Mehrfamilienhaus in sehr guter Wohnlage des Hamburger Stadtteils Billstedt ist seit vielen Jahren im Familienbesitz und wurde kontinuierlich instandgehalten und saniert.
Zu den Sanierungsarbeiten der vergangenen Jahre gehörten:

1998: Erneuerung aller Fenster
1998: Einbau einer zentralen Ölheizung mit Warmwasserversorgung
2003: Einbau einer neuen Tankinnenhülle
2004: Erneuerung des Schornsteins
2008: Kernsanierung eines Bads im Haus 9
2010: Dämmung der Dachinnenseiten
2012: Erneuerung der Gegensprechanlagen
2021: Sanierung der Balkone
2015: Kernsanierung von 2 Wohnungen im Haus 9a
2016: Kernsanierung von 3 Bädern im Haus 9a
2017: Kernsanierung einer Wohnung im Haus 9
2019: Erneuerung des Warmwasserspeichers
2020: Erneuerung der Ölzentralheizung
2020: Sanierung der Regensielleitungen
2021: Erneuerung des gesamten Dachs
2022: Sanierung der Treppenhäuser
2023: Kernsanierung einer Wohnung Haus 9
2025: Kernsanierung einer Wohnung Haus 9
2026: Sanierung Abwasser- und Hochsielleitungen

Bei den noch nicht sanierten Wohnungen handelt es sich um Einheiten, deren Mietverträge 1960, 1962 (frei) und 2006 geschlossen wurden. Bei den Wohnungen, in denen lediglich die Bäder kernsaniert wurden handelt es sich um Mietverträge aus den Jahren 1996, 1998 und 2006.
Die Wohnungen stellen ein sehr gutes Mietpotential dar; die durchschnittliche Miete beträgt für diese Wohnungen € 8,63/m².

Ein Energieverbrauchsausweis, gültig bis zum 23.01.2028 ist vorhanden.
Der Energieverbrauch liegt bei 154,2 kWh/(m²·a)

Keller:	vollunterkellert
Reparatur-/Sanierungsstaus:	nein
Erbbaurecht:	nein
Denkmalschutz:	nicht in Denkmalliste erfasst
Baulasten:	es sind keine Baulasten eigetragen

LAGE:

Das, in einer verkehrsberuhigten Zone liegende Mehrfamilienhaus hat eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und liegt im grünen Teil von HH-Billstedt. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine U-Bahnstation -Merkenstraße (U2)- und mehrere Haltestellen des ÖPNV. Das Billstedt-Center ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar und in gleicher Entfernung befinden sich verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien, Ärzte und Apotheken. Fußläufig erreichbar sind mehrere Kitas und mit dem Fahrrad sind es nur wenige Fahrminuten zu verschiedenen Schulen.
Die A1-Anschlussstelle Hamburg-Billstedt liegt in 5-8 Minuten Entfernung, der Hamburger Flughafen ist in ca. 30 Minuten erreichbar.
Mit dem ÖPNV erreichen Sie den Jungfernstieg in der Hamburger Innenstadt in 25 Minuten.

Musterwohnung nach Sanierung











VERKAUFSDATEN:

Lieferung:	sofort möglich
Kaufpreisvorstellung:	**€ 1.950.000,00**
m² Kaufpreis in Höhe von:	€ 2.765,00

Kosten:
Alle Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Notar, Grunderwerbssteuer und Gerichtskosten sowie die Courtage sind allein vom Käufer zu zahlen. Die Vermittlungskosten betragen 4,25% zzgl. 19% USt. vom Kaufpreis und sind bei Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrags an die Pauels & Cie Immobilien MGT GmbH, Chaukenweg 6A in 22455 Hamburg zu zahlen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Bestandteil dieses Kurzexposees sind.

Für weitere Informationen sowie relevante Hausunterlagen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Sie erreichen uns per E-Mail unter:	pauels@pauels-cie.de
Telefonisch unter:	+49 (040) 307 777 14
Mobiltelefon Stefan Pauels:	+49 (0172) 40 110 10

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Pauels & Cie Immobilien MGT GmbH, Chaukenweg 6A, 22455 Hamburg -nachfolgend PCI genannt-
Eingetragen bei Amtsgericht Hamburg unter HRB 135705 - Steuernummer: 45/749/01087

1. Unser Geschäftsgegenstand ist der Nachweis und/oder die Kontaktvermittlung von/zu Liegenschaften aller Art, Gewerbeobjekten und Gewerberäumen wie Verkäufern und Vermietern von Liegenschaften aller Art.

2. Der Nachweis-/Vermittlungsauftrag kommt durch Inanspruchnahme unserer Dienste und/oder die Verwertung von uns gegebener Hinweise zu unseren Geschäftsbedingungen zustande.

3. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Wir bemühen uns über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben weiterzugeben. Eine Haftung für die Richtigkeit sowie Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

4. Die Vermittlungs- und Geschäftsangebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Insbesondere bleiben Irrtümer und Zwischenverwertungen vorbehalten. Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, streng vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere ausdrückliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden.

5. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet unverzüglich und unter Angabe der Quelle Mitteilung zu machen, wenn ihm das Angebot bereits bekannt ist.

6. Das Vermittlungshonorar ist grundsätzlich vom Käufer, bzw. Erwerber des Rechtes oder Auftragsgeber bei Vermietung, bzw. Pächter zu begleichen und in dem angegebenen Preis, das jeweilige Objekt betreffend, nicht enthalten. Das Honorar wird fällig bei wirksamem Abschluss des vermittelten Geschäftes.
Folgende Honorierungen gelten als vereinbart:
6a. Bei Kauf oder Verkauf beträgt das vom Auftraggeber/Käufer zu zahlendes Honorar, soweit nicht anders angegeben oder vereinbart, 7,44 % des Gesamtkaufpreises, inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das Honorar erstreckt sich auch auf die Verkaufspreise für mitgekaufte Einrichtungen, Betriebsausstattungen, Waren, ideelle Firmenwerte sowie sonstige Verkäufe, die mit dem Objektverkauf, bzw. der Objektvermietung unmittelbar zusammenhängen. Handeltes sich bei dem Verkaufsobjekt um eine Einzel-Wohnimmobilie, ist das Maklerhonorar zu gleichen Hälften vom Verkäufer und Käufer zu zahlen. Ein Honoraranspruch entsteht auch bei erfolgreichem Hinweis auf eine Ersteigerungsmöglichkeit in einem Zwangsversteigerungsverfahren.
6b. Bei Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, hat im gewerblichen Bereich der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte ein Honorar in Höhe von 3 Monatsnettokaltmieten, bzw. bei Verträgen, die für länger als 10 geschlossen werden, 3 Monatsbruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zu zahlen. Zugunsten des Zahlungspflichtigen vereinbarte Verlängerungsoptionen in dem jeweiligen Nutzungsvertrag, werden der Mietdauer zugerechnet, unabhängig davon, ob die Option später wahrgenommen wird oder nicht. Verträge, aus denen hervorgeht, dass während oder am Ende einer Miet-/Pachtlaufzeit oder Leibrente das Gesamtobjekt und/oder ein Teil als Eigentum übergeht, werden als Verkauf, gem. Ziffer 6a. behandelt. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von 10 Jahresnettokaltmieten. Das Gleiche gilt, wenn ein Miet-/Pachtbeginn innerhalb von 24 Monaten ab Miet-/Pachtbeginn durch einen Kaufvertrag ersetzt wird. Die Berechnung erfolgt dann auf der Basis des tatsächlich erzielten Kaufpreises. Nach Abschluss des Vertrages erfolgende Vertragsverlängerungen sind, soweit eine 10-jährige Gesamtvertragsdauer nicht überschritten wird, ebenfalls Basis für die Berechnung des Nachweis-/Vermittlungshonorars. Bei in Vermietungsauftrag gegebenen Wohnimmobilien wird die Objektaufnahme, Aufbereitung von Fotos und Texten, Erstellung eines Vermietungsexposés, Vermarktung, Besichtigungen, Auswertung der Mietinteressenten, Prüfung des Mieters, Mietvertragserstellung und Übergabe des Mietgegenstands nach Zeitaufwand honorierte. Das Honorar ist zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer frei verhandelbar. Die Abrechnung erfolgt gegen Rechnungstellung. Die Rechnung ist unabhängig von dem Abschluss eines Mietvertrags vom Auftraggeber an den Auftragnehmer zu zahlen.
6c. Bei dem Nachweis eines Vorkaufs-, Ankaufs- und/ oder Erbbaurechtes gelten die, unter Ziffer 6a. genannten Honorierungen als vereinbart. Gleiches gilt, wenn über die von uns namhaft gemachten Objekte andere Verträge, gleich welcher Art, abgeschlossen werden, die dem Angebotsempfänger wirtschaftlich die Vergütungsmacht und/oder Nutzung des Objektes verschaffen.
6d. Nachträgliche Vertragsänderungen und die Ausübung vertraglich vorgesehener Rücktrittsrechte, auflösende Bedingungen etc., die den Vertrag nachträglich beseitigen, sind ohne Einfluss auf den Anspruch unseres Honorars. 6e. Gibt ein Interessent unser Angebot, ggf. auch Exposé an einen Immobilienmakler- und/oder Händler, bzw. Dritten mit unserer Erlaubnis weiter, ist der Weitergebende verpflichtet, den Empfänger auf die strenge Vertraulichkeit des Angebotes und seine Zahlungspflicht etwaiger Honorare gegenüber der PCI hinzuweisen. Hält der Interessent diese Verpflichtung nicht ein oder gibt er entgegen Ziffer 3. unerlaubt Informationen an Dritte weiter und/oder schließt der Dritte einen Kauf-, Miet- und/oder Pachtvertrag ohne unsere Beteiligung ab, so kann die Pauels & Cie Schadenersatz vom Interessenten in Höhe der entgangenen Honorierung fordern.
6f. Sofern der Empfänger dieses Angebotes mit dem Verkäufer/Vermieter/Verpächter und/oder dessen Bevollmächtigten direkt in Verbindung tritt, ist die PCI als Nachweisvermittler zu benennen. Der Anspruch auf unser Honorar entsteht bereits bei erfolgreichem Nachweis der Gelegenheit zum Vertragsabschluss (auch durch mündliche/fernmündliche Übermittlung der Anschrift) und ohne Inanspruchnahme unserer zusätzlichen Serviceleistungen.

7. Beim Verkauf und/oder bei der Vermietung/Verpachtung eines Objektes durch den Eigentümer oder einen Dritten (Makler etc.), ist der Verkäufer/Vermieter, soweit er uns mit der Akquise allein oder auch gemeinsam mit anderen beauftragt hat (auch mündlich) verpflichtet, uns Name und Anschrift des Käufers/Mieters/Pächters sowie den Kauf-, Miet- und/oder Pachtpreis zu nennen.

8. Die Vermarktung von Objekten, die über den Nachweis hinausgehen, ist uns gemeinsam mit anderen Partnern (Maklern und/oder Vermittlern) gestattet, sofern hierdurch keine Mehrkosten für unseren Auftraggeber entstehen.

9. Die Haftung der PCI für Schäden aus der fahrlässigen Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten, ausgenommen grobe Fahrlässigkeit und Schäden an Körper und Gesundheit, wird ausgeschlossen.

10. Sollen einzelne Bestimmungen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch gültige, wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen entsprechen, bzw. dieser am ähnlichsten sind.

11. Bei Vertragsverhältnissen mit Kaufleuten wird Hamburg als Gerichts- und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag vereinbart.

Hamburg, Stand 03.12.2025

Verantwortliche Stelle im Sinne der Datenschutzgesetze, insbesondere der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), ist: Pauels & Cie Immobilien MGT GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Stefan Pauels.

Ihre Betroffenenrechte:
Unter den angegebenen Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten können Sie jederzeit folgende Rechte ausüben:

- Auskunft über Ihre bei uns gespeicherten Daten und deren Verarbeitung (Art. 15 DSGVO),
- Berichtigung unrichtiger personenbezogener Daten (Art. 16 DSGVO),
- Löschung Ihrer bei uns gespeicherten Daten (Art. 17 DSGVO),
- Einschränkung der Datenverarbeitung, sofern wir Ihre Daten aufgrund gesetzlicher Pflichten noch nicht löschen dürfen (Art. 18 DSGVO),
- Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten bei uns (Art. 21 DSGVO) und Datenübertragbarkeit, sofern Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder einen Vertrag mit uns abgeschlossen haben (Art. 20 DSGVO).

Sofern Sie uns eine Einwilligung erteilt haben, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.

Sie können sich jederzeit mit einer Beschwerde an eine Aufsichtsbehörde wenden, z. B. an die zuständige Aufsichtsbehörde des Bundeslands Ihres Wohnsitzes oder an die für uns als verantwortliche Stelle zuständige Behörde.

Eine Liste der Aufsichtsbehörden (für den nichtöffentlichen Bereich) mit Anschrift finden Sie unter: https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html.

Erbringung kostenpflichtiger Leistungen / Art und Zweck der Verarbeitung:
Zur Erbringung kostenpflichtiger Leistungen werden von uns zusätzliche Daten erfragt, wie z.B. Zahlungsangaben, um Ihre Bestellung ausführen zu können.

Rechtsgrundlage:
Die Verarbeitung der Daten, die für den Abschluss des Vertrages erforderlich ist, basiert auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

Empfänger:
Empfänger der Daten sind ggf. Auftragsverarbeiter.

Speicherdauer:
Wir speichern diese Daten in unseren Systemen bis die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen abgelaufen sind. Diese betragen grundsätzlich 6 oder 10 Jahre aus Gründen der ordnungsmäßigen Buchführung und steuerrechtlichen Anforderungen.

Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:
Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig. Ohne die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten können wir Ihnen keinen Zugang auf unsere angebotenen Inhalte und Leistungen gewähren.

Kontaktformular / Art und Zweck der Verarbeitung:
Die von Ihnen eingegebenen Daten werden zum Zweck der individuellen Kommunikation mit Ihnen gespeichert. Hierfür ist die Angabe einer validen E-Mail-Adresse sowie Ihres Namens erforderlich. Diese dient der Zuordnung der Anfrage und der anschließenden Beantwortung derselben. Die Angabe weiterer Daten ist optional.

Rechtsgrundlage:
Die Verarbeitung der in das Kontaktformular eingegebenen Daten erfolgt auf der Grundlage eines berechtigten Interesses (Art 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).
Durch die Bereitstellung des Kontaktformulars möchten wir Ihnen eine unkomplizierte Kontaktaufnahme ermöglichen. Ihre gemachten Angaben werden zum Zwecke der Bearbeitung der Anfrage sowie für mögliche Anschlussfragen gespeichert.

Sofern Sie mit uns Kontakt aufnehmen, um ein Angebot zu erfragen, erfolgt die Verarbeitung der in das Kontaktformular eingegebenen Daten zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen (Art 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

Empfänger:
Empfänger der Daten sind ggf. Auftragsverarbeiter.

Speicherdauer:
Daten werden spätestens 6 Monate nach Bearbeitung der Anfrage gelöscht.

Sofern es zu einem Vertragsverhältnis kommt, unterliegen wir den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen nach HGB und löschen Ihre Daten nach Ablauf dieser Fristen.

Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:
Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig. Wir können Ihre Anfrage jedoch nur bearbeiten, sofern Sie uns Ihren Namen, Ihre E-Mail-Adresse und den Grund der Anfrage mitteilen.

Verwendung von Google Maps / Art und Zweck der Verarbeitung:
Auf unserer Webseite nutzen wir das Angebot von Google Maps. Google Maps wird von Google LLC, 1600 Amphitheatre Parkway, Mountain View, CA 94043, USA (nachfolgend „Google“) betrieben. Dadurch können wir Ihnen interaktive Karten direkt in der Webseite anzeigen und ermöglichen Ihnen die komfortable Nutzung der Karten-Funktion.

Nähere Informationen über die Datenverarbeitung durch Google können Sie den Google-Datenschutzhinweisen entnehmen. Dort können Sie im Datenschutzcenter auch Ihre persönlichen Datenschutz-Einstellungen verändern.

Ausführliche Anleitungen zur Verwaltung der eigenen Daten im Zusammenhang mit Google-Produkten finden Sie hier unter Rechtsgrundlage:
Rechtsgrundlage für die Einbindung von Google Maps und dem damit verbundenen Datentransfer zu Google ist Ihre Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO).

Empfänger:
Durch den Besuch der Webseite erhält Google Informationen, dass Sie die entsprechende Unterseite unserer Webseite aufgerufen haben. Dies erfolgt unabhängig davon, ob Google ein Nutzerkonto bereitstellt, über das Sie eingeloggt sind, oder ob kein Nutzerkonto besteht. Wenn Sie bei Google eingeloggt sind, werden Ihre Daten direkt Ihrem Konto zugeordnet.

Wenn Sie die Zuordnung in Ihrem Profil bei Google nicht wünschen, müssen Sie sich vor Aktivierung des Buttons bei Google ausloggen. Google speichert Ihre Daten als Nutzungsprofile und nutzt sie für Zwecke der Werbung, Marktforschung und/oder bedarfsgerechter Gestaltung seiner Webseite. Eine solche Auswertung erfolgt insbesondere (selbst für nicht eingeloggte Nutzer) zur Erbringung bedarfsgerechter Werbung und um andere Nutzer des sozialen Netzwerks über Ihre Aktivitäten auf unserer Webseite zu informieren. Ihnen steht ein Widerspruchsrecht zu gegen die Bildung dieser Nutzerprofile, wobei Sie sich zur Ausübung dessen an Google richten müssen.

Speicherdauer:
Wir erheben keine personenbezogenen Daten, durch die Einbindung von Google Maps.

Drittlandtransfer:
Google verarbeitet Ihre Daten in den USA und hat sich dem EU_US Privacy Shield unterworfen https://www.privacyshield.gov/EU-US-Framework.

Widerruf der Einwilligung:
Wenn Sie nicht möchten, dass Google über unseren Internetauftritt Daten über Sie erhebt, verarbeitet oder nutzt, können Sie in Ihrem Browsereinstellungen JavaScript deaktivieren. In diesem Fall können Sie unsere Webseite jedoch nicht oder nur eingeschränkt nutzen.

Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:
Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig, allein auf Basis Ihrer Einwilligung. Sofern Sie den Zugriff unterbinden, kann es hierdurch zu Funktionseinschränkungen auf der Website kommen.

SSL-Verschlüsselung:
Um die Sicherheit Ihrer Daten bei der Übertragung zu schützen, verwenden wir dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Verschlüsselungsverfahren (z. B. SSL) über HTTPS.

Änderung unserer Datenschutzbestimmungen:
Wir behalten uns vor, diese Datenschutzerklärung anzupassen, damit sie stets den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht oder um Änderungen unserer Leistungen in der Datenschutzerklärung umzusetzen, z.B. bei der Einführung neuer Services. Für Ihren erneuten Besuch gilt dann die neue Datenschutzerklärung.

Fragen an den Datenschutzbeauftragten:
Wenn Sie Fragen zum Datenschutz haben, schreiben Sie uns bitte eine E-Mail oder wenden Sie sich direkt an die für den Datenschutz verantwortliche Person in unserer Organisation:

(Die Datenschutzerklärung wurde mit dem Datenschutzerklärungs-Generator der activeMind AG erstellt (Version 2018-06-22)).