



INVESTOREN-EXPOSÉ · NEUBAU

Geesthachter *Straße 83*

12 Neubau-Eigentumswohnungen in Geesthacht bei Hamburg · KfW 55 · Fertigstellung Q2 2027

EINHEITEN

12

WOHNFLÄCHE

788 m²

Ø PREIS JE M²

5.024 €

Ø RENDITE

3,22 %

Solide Substanz, *gefragte Lage.*

Zwölf kompakte Eigentumswohnungen mit zwei und drei Zimmern, jede mit Balkon oder Terrasse. Energiestandard KfW 55 mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Geesthacht liegt im Speckgürtel von Hamburg, die Innenstadt ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

EINHEITEN 12	WOHNFLÄCHE GESAMT 788 m²	KAUFPREISE GESAMT 3.959.200 €
JAHRESMIETE (ANSATZ) 127.656 €	KAUFPREISFAKTOR Ø 31,0	VERFÜGBAR 7 von 12



Mietansatz 13,50 €/m² kalt als Annahme im Beispiel. Die erzielbare Miete hängt von Markt, Ausstattung und Vermietungszeitpunkt ab.

Alle Einheiten *im Überblick.*

NR.	GESCH.	M ²	ZI.	AUSSEN	KAUFPREIS	€/M ²	MIETE/MON.	RENDITE	STATUS
01	EG	76	3	Terrasse	364.800 €	4.800 €	1.026 €	3,38 %	VERKAUFT
02	EG	66	2	Terrasse	345.100 €	5.229 €	891 €	3,10 %	VERFÜGBAR
03	EG	65	2	Terrasse	336.100 €	5.171 €	878 €	3,13 %	RESERVIERT
04	EG	76	3	Terrasse	364.800 €	4.800 €	1.026 €	3,38 %	VERFÜGBAR
05	EG	66	2	Terrasse	345.100 €	5.229 €	891 €	3,10 %	VERKAUFT
06	EG	65	2	Terrasse	336.100 €	5.171 €	878 €	3,13 %	VERFÜGBAR
07	DG	63	3	Balkon	315.000 €	5.000 €	851 €	3,24 %	VERFÜGBAR
08	DG	54	2	Balkon	275.600 €	5.104 €	729 €	3,17 %	VERFÜGBAR
09	DG	70	3	Balkon	343.000 €	4.900 €	945 €	3,31 %	RESERVIERT
10	DG	70	3	Balkon	343.000 €	4.900 €	945 €	3,31 %	VERFÜGBAR
11	DG	54	2	Balkon	275.600 €	5.104 €	729 €	3,17 %	VERKAUFT
12	DG	63	3	Balkon	315.000 €	5.000 €	851 €	3,24 %	VERFÜGBAR
Gesamt		788			3.959.200 €	5.024 €	10.638 €	3,22 %	

Bruttomietrendite = Jahreskaltmiete / Kaufpreis, ohne Erwerbsnebenkosten und Bewirtschaftung. Verfügbarkeit im Beispiel fiktiv. Kaufpreise zzgl. Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 2 %.

FÖRDERUNG

Förderfähig nach KfW 296 (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment): bis zu 100.000 € Förderkredit je Wohneinheit zu vergünstigtem Zins, Zusage vorausgesetzt.

STEUER

Für vermietete Neubauwohnungen kann die degressive Abschreibung von 5 % pro Jahr in Frage kommen. Ob und wie sie für Sie gilt, klären Sie bitte mit Ihrer Steuerberatung.

Gebaut, um zu *bleiben*.



S-Bahn Bergedorf **ca. 12 km**

Hamburg Innenstadt **ca. 30 min**

Auffahrt A 25 **ca. 5 min**

Grundstück **ca. 1.670 m²**

Effizienzhaus **KfW 55**

Heizung **Wärmepumpe**

Wärmeverteilung **Fußbodenheizung**

Fenster **Dreifachverglasung**

IHR ANSPRECHPARTNER

WLBC

An der Hermannsquelle 12, 23879 Mölln
0171 1277531 · info@wlbusinesscomputing.com

NÄCHSTER SCHRITT

Gern senden wir Ihnen Baubeschreibung, Teilungserklärung und Mietkalkulation und vereinbaren einen Termin vor Ort oder per Video-Call.

Alle Angaben ohne Gewähr. Dieses Dokument ist keine Anlage-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Verbindlich sind Kaufvertrag und Baubeschreibung.