



VOLLAUSGESTATTETE FOLIER-/ LACKIERWERKSTATT
MIT WOHNHAUS
ZWISCHEN DEN KREISELN 4A IN 21039 BÖRNSEN

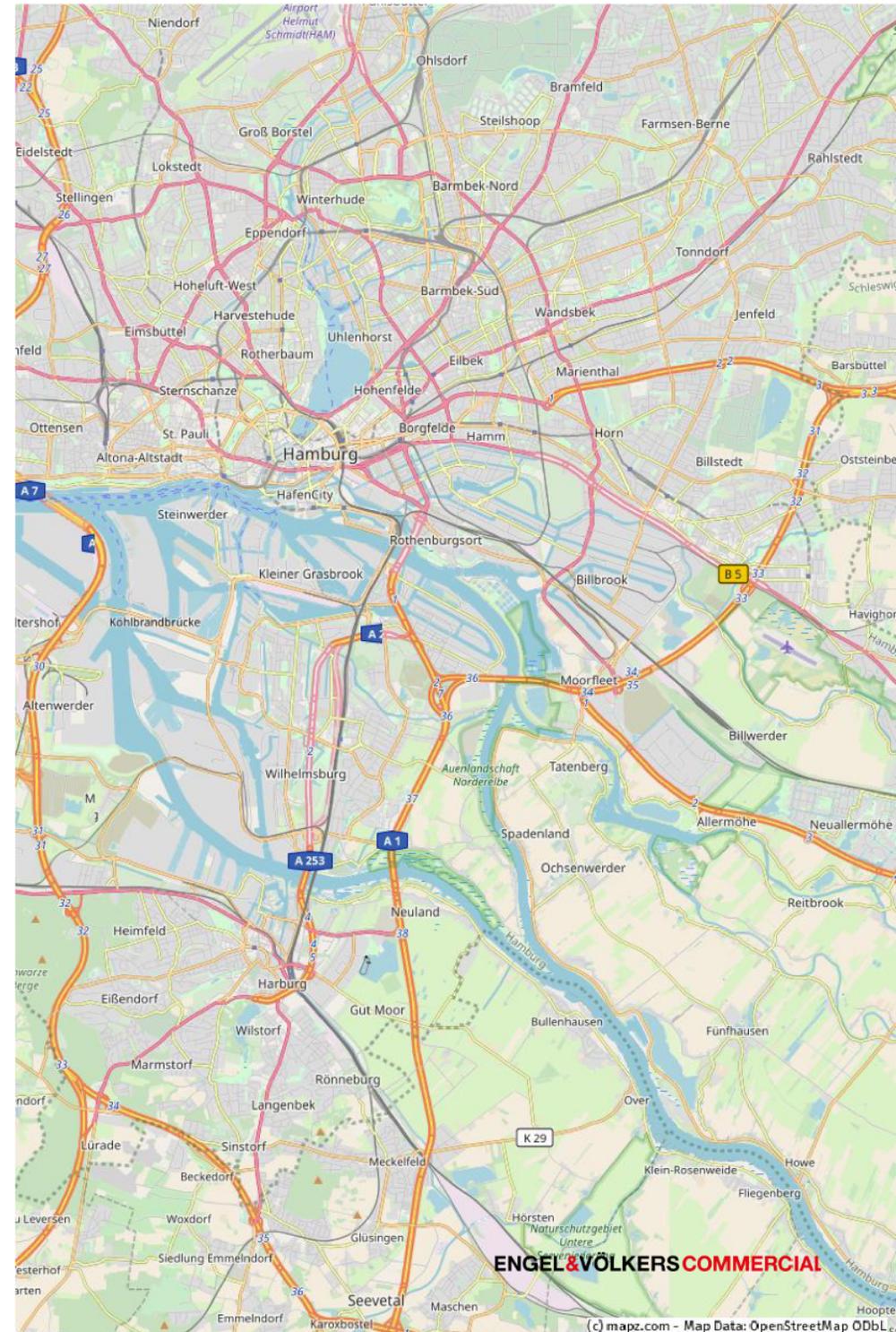
MAKROLAGE

Wirtschaftszentrum Hamburg

- Hamburg ist mit rd. 1,85 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Deutschland und bildet zudem das Zentrum der Europäischen Metropolregion Hamburg, in der rd. 5 Millionen Menschen leben. Seit Jahren weist die Stadt eine positive demografische Entwicklung auf, die auch in Zukunft anhalten soll.
- Der Hamburger Hafen ist heute zu einem der weltweit größten Umschlaghäfen gewachsen und spiegelt zusammen mit dem internationalen Flughafen die europaweit bedeutende Rolle Hamburgs in der Logistik wider.
- Auch in der lokalen Wirtschaft spielt die Logistikbranche die prägende Rolle, wobei weitere Wirtschaftszweige wie die Luft- und Raumfahrttechnik, Konsumgüterindustrie sowie Elektrotechnik an Bedeutung gewonnen haben.
- Die Wirtschaftsstärke Hamburgs zeigt sich auch im Vergleich des BIP je Einwohner in den europäischen Regionen, wo Hamburg Rang 4 belegt.
- Infrastrukturell ist Hamburg mit Hafen, Flughafen und Hauptbahnhof sowie verschiedenen Autobahnen in jeglicher Hinsicht optimal an internationale Verkehrswege angebunden.

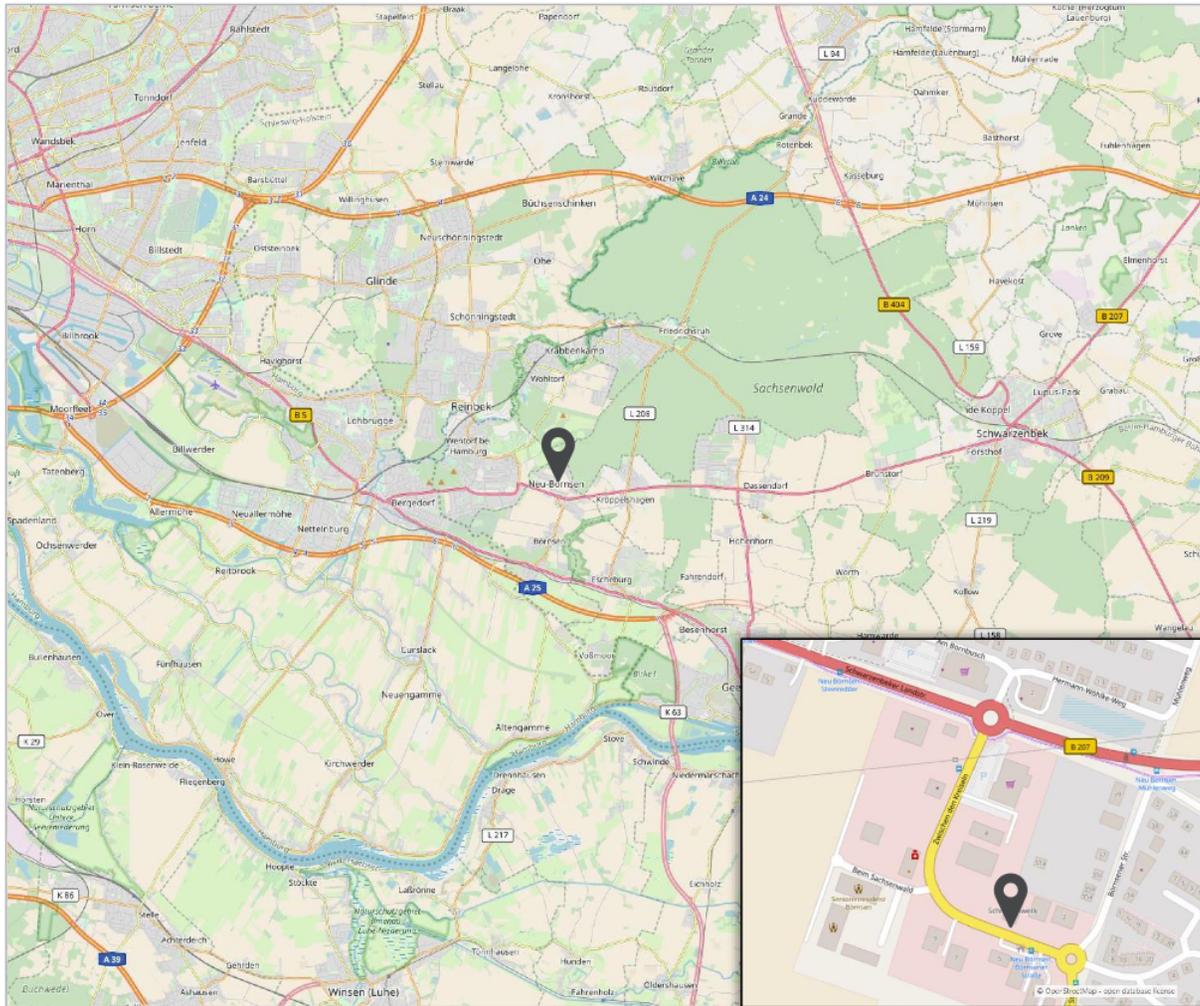
Strukturdaten

Einwohnerzahl (2022)	1.851.430	↗
Haushalte (2022)	1.044.000	↗
Arbeitslosenquote (01/22)	7,5 %	↗
Verfügb. Einkommen (2020)	25.808 €	↘
BIP pro Kopf (2020)	64.022 €	↘
Größte Arbeitgeber	Airbus, Asklepios, UKE, Lufthansa, Otto	



MIKROLAGE

Neu-Börnsen



- Die Gemeinde Börnsen bei Hamburg liegt im südwestlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie grenzt im Süden und Westen an Bergedorf, im Norden an die Stadt Reinbek.
- Der Standort „Zwischen den Kreiseln“ liegt verkehrsgünstig zwischen den beiden Bundesstraße B 207 und B 5.
- Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die Autobahn A 25 sowie über die B 207 und B 5.
- Rund um das Objekt befinden sich weitere gewerbliche Einrichtungen, wie beispielsweise Autohandel, kleinere Handwerksbetriebe und Logistiker.

Entfernungen (ca. Angaben)

Bus Linie 8890		direkt
Bahnhof Bergedorf	35 km	45 Min. (Auto)
Bundesstraße 5	6 km	12 Min. (Auto)
Bundesstraße 207	150 m	1 Min. (Auto)
Autobahn A 25	12 km	11 Min. (Auto)
Innenstadt Hamburg	28 km	30 Min. (Auto)
Hafen Hamburg	27 km	29 Min. (Auto)
Flughafen Hamburg	35 km	44 Min. (Auto)



DAS OBJEKT

OBJEKTÜBERSICHT



Standort	Zwischen den Kreiseln 4a 21039 Neu-Börnsen
Nutzungsart	Gewerbeobjekt mit Halle und Bürofläche sowie einem Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	ca. 1.565 m ²
Hallenfläche	ca. 290 m ²
Bürofläche	ca. 47 m ²
Nebenfläche	ca. 75 m ²
Wohnfläche	ca. 203 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 615 m ²
PKW-Außenstellplätze	vorhanden
Kaufpreis	1.600.000 €

DAS OBJEKT

Objektbeschreibung

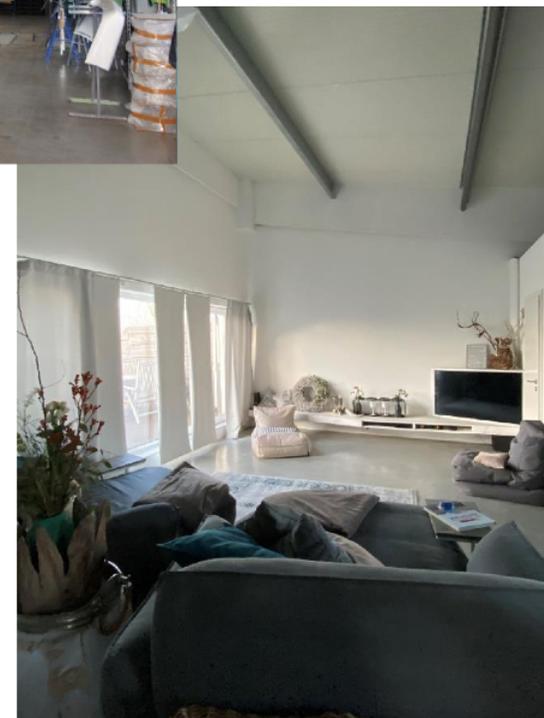
Die Halle

- Das hier zum Verkauf stehende Gewerbeobjekt wurde 2009 auf einem ca. 1.565 m² großen Grundstück erbaut und wird aktuell als **Folier- und Lackierbetrieb** genutzt.
- Das Hallengebäude ist andienbar über ein ebenerdiges Sektionaltor und verfügt über eine Grundfläche von ca. 366 m².
- Die Fläche teilt sich auf in ca. **186 m² Werkhalle** und funktionale Nebenflächen mit einer Fläche von **ca. 151 m²** über zwei Ebenen.
- Zu den funktionalen Nebenflächen zählen eine **Lackierkabine**, Airbrush-/Lack- und Schleifräume, WC, Dusch- und Umkleieraum, Küche und Aufenthaltsraum sowie eine Büro-/Ausstellungsfläche



Das Wohnhaus

- Das angrenzende Wohnhaus mit direktem Hallenzugang befindet sich auf dem hinteren Grundstücksteil und erstreckt sich über **zwei Geschosse**.
- Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit WC, Badewanne und Dusche sowie ein Ankleidezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum.
- Im Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche sowie der Balkon.
- Insgesamt besticht das Objekt durch seinen **modernen, funktionalen Ausbau** sowie Individualität und viel Liebe zum Detail.



DAS OBJEKT

Eckdaten

Halle

- Hallenhöhe: UKB 4,7 m – 6,4 m
- ebenerdiges, elektrisches Sektionaltor (4 m x 4 m)
- beheizt (Gasheizung, Bj. 2010)
- Hebebühne
- Lackierkabine
- LED-Beleuchtung
- funktionale, zweigeschossige Nebenflächen in Leichtbauweise
- getrennte Sanitäranlagen mit Dusche vorhanden
- funktionale Küche
- alle Flächen verfügen über moderne Lautsprecher (Philips Hue Steuerung)
- zwei Lagercontainer auf dem Grundstück

Wohnhaus

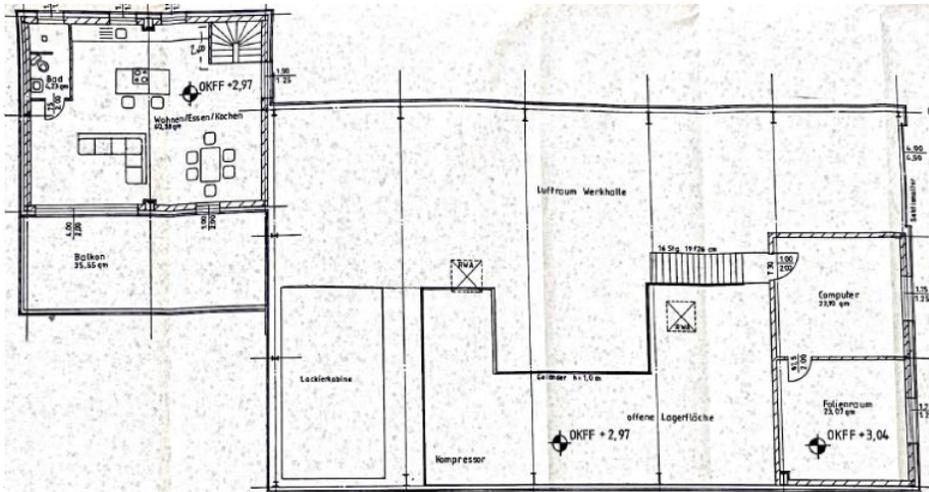
- zweigeschossig
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Balkon
- offene helle Wohnküche
- großzügiges Bad mit WC, Badewanne und Dusche im EG
- Bad mit WC und Dusche im 1. OG
- Garten mit Pool

Allgemein

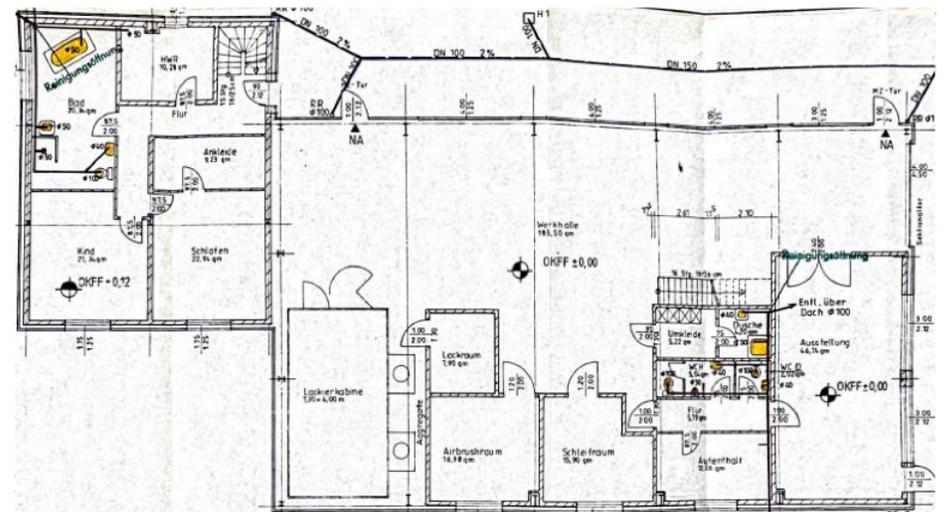
- CAT 7 Verkabelung
- Alarmanlage und Videoüberwachung vorhanden
- E-Ladestation für PKW
- eingezäuntes Grundstück
- ausreichend Park- und Rangierfläche
- Ausweisung lt. B-Plan: GE Gewerbegebiet, GFZ: 1,0, GRZ: 0,7, II (zweigeschossig)

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss (Halle und Wohnhaus)



Obergeschoss (Halle und Wohnhaus)





IMPRESSIONEN

4A

IMPRESSIONEN

Innen- und Außenansichten Gewerbefläche



IMPRESSIONEN

Innen- und Außenansichten Wohnhaus



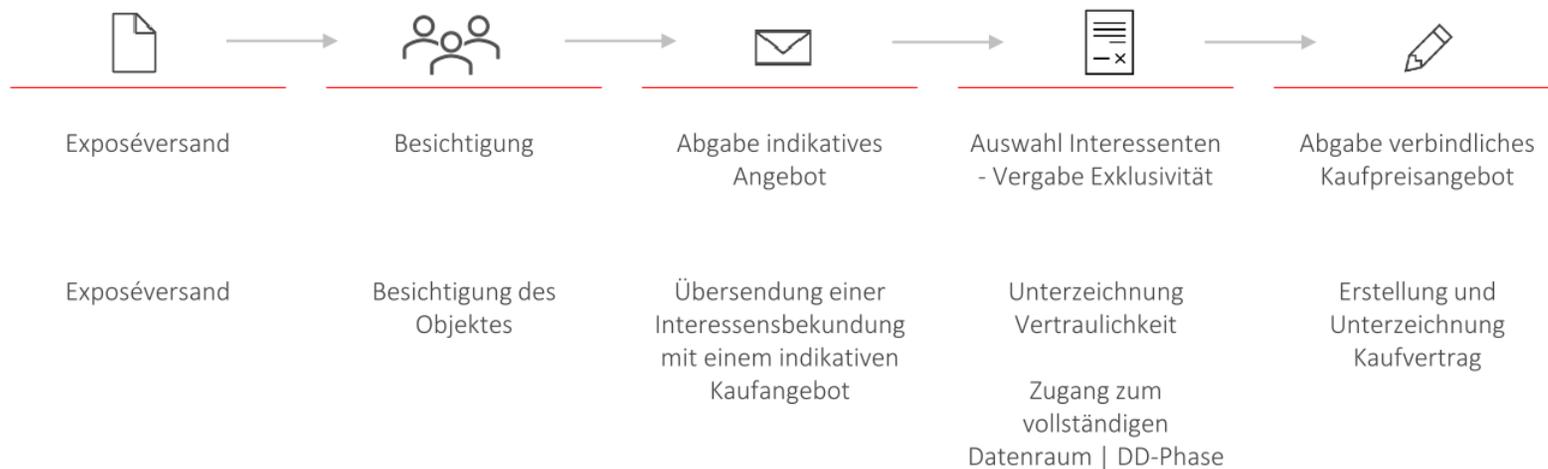
A close-up photograph of a person in a light blue button-down shirt sitting at a desk. They are holding a white pencil in their right hand and pointing at a document on the desk. Another person's hand is visible on the left, also pointing at the document. The document has some faint text and a blue tab. A watch is visible on the person's left wrist. The background is slightly blurred, showing a window and some office equipment.

HINWEISE

TRANSAKTIONSPROZESS ANKAUF

Übersicht Prozessablauf

Untenstehend sind die wesentlichen Schritte der Transaktion aufgeführt.



ANGEBOTSBEDINGUNGEN

Engel & Völkers ist mit der Vermittlung des Objektes beauftragt und agiert als zentraler Ansprechpartner für alle Interessenten. Der Verkauf erfolgt als Asset-Deal.

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Angebot.

Die Courtage in Höhe von 5,25 % auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG zu zahlen. Der Mieter zahlt bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit bis zu 10 Jahren eine Courtage in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten – Nettomiete zzgl. Nebenkosten –, bei einer festen Laufzeit von mehr als 10 Jahren und/oder bei einer Vereinbarung/Option ist je eine weitere Brutto-Monatsmiete zzgl. MwSt. fällig. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung.

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis dieses Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollten das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Hinweise, wie Engel & Völkers Daten verarbeitet, finden Sie unter www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/datenschutz/

WIDERRUFSBELEHRUNG

Sofern Sie Verbraucher i.S.v. § 13 BGB sind, gilt nachfolgendes Widerrufsrecht:

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 Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG, Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg, mittels einer eindeutigen Erklärung per Post, per Telefax an +49-(0)40-36 88 10 444 oder per E-Mail an HamburgINV@engelvoelkers.com über Ihren Entschluss, den 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, 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 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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig titulierte sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.
11. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt nach Zustandekommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

KONTAKT

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg

Bereich Industrie

Telefon: 040 / 36 88 10 - 200
Fax: 040 / 36 88 10 - 444
Internet: <https://www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial>