



Smart Living Apartments  
In der Metropolregion Hamburg

Modern • Stilvoll • Komfortabel  
Feldstraße 135, 22880 Wedel

# INHALT

03	Lage
04	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06 - 07	Ausstattung
08	In der Region
09	Grundrisse
10 - 11	Bildergalerie
12	Rechenbeispiel
13	Chancen & Risiken
14	Ihr Ansprechpartner



## LAGE

Im Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg liegt die Stadt Wedel mit ca. 33.000 Einwohnern. Dort sind große Unternehmen wie AstraZeneca, FUCHS Schmierstoffe und eyefactive ansässig. Dank der exzellenten Anbindung über die Bundesstraße 431 oder mit der S1 Straßenbahn, die alle 20 min. direkt nach Hamburg geht, ist Hamburg sehr bequem und in wenigen Minuten zu erreichen. Die FH Wedel liegt auf dem Gelände des Smart Living Apartment Towers.



\*Für die Angabe der Fahrtzeiten in der Grafik wurde ein Kfz als Transportmittel angenommen.





# BESCHREIBUNG

Das Objekt liegt sehr zentral in der Stadt Wedel. Der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Industriegebiet sind in unmittelbarer Nähe. Die FH Wedel mit rund 1.300 Studierenden liegt auf dem Gelände des Towers.

Das Objekt wurde 1963 erbaut und laufend instand gehalten. Die letzte Renovierung am Objekt wurde im Jahre 2016 durchgeführt.

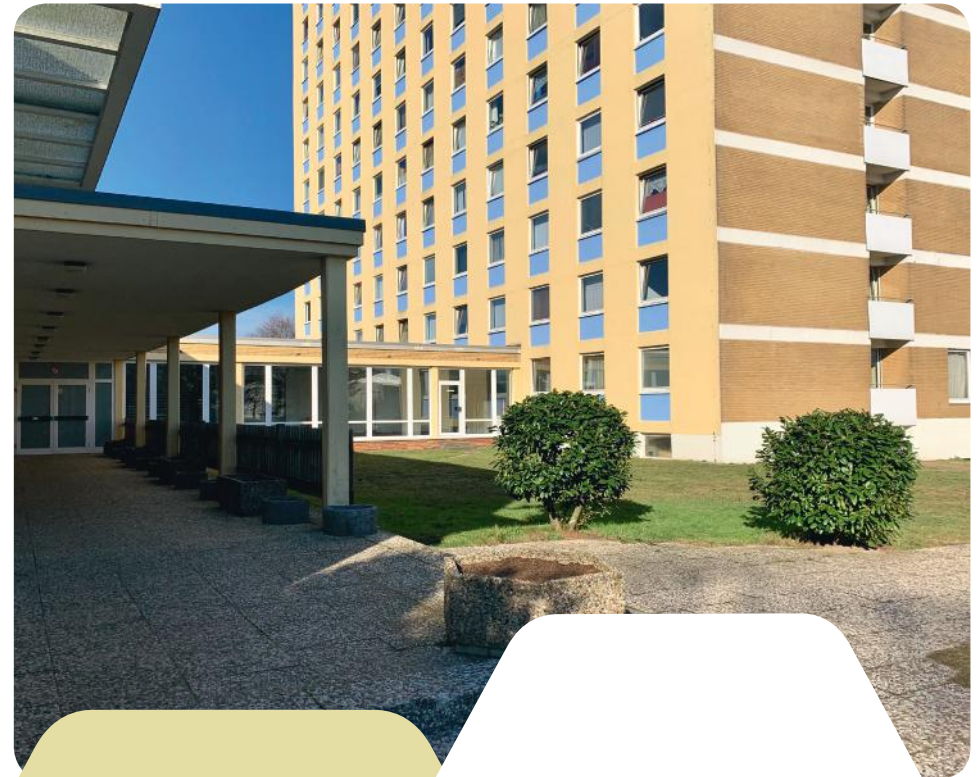
Die einzelnen Apartments werden vollständig saniert. Dabei werden hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung verwendet um den Mietern ein modernes und komfortables Apartment bieten zu können.

Das Smart-Living Konzept begeistert Menschen in jedem Alter. Ob Studenten oder Singles, die vollmöblierte Apartments mit hochwertiger Einbauküche bieten einen intelligenten Komfort für ein modernes Leben in der Stadt. Somit sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit erfüllt. Den der Bedarf an Micro-Apartments ist so hoch wie noch nie zuvor.

Die Metropolregion Hamburg macht die Lage des Objektes sehr attraktiv, hier ein kleiner Einblick: • **4,3 Mio Menschen** • **420.000 Betriebe**  
• **7,3 Mio Übernachtungsgäste jährlich** • **über 135.000 Studenten**  
• **zentraler Handelpunkt zwischen Nordeuropa, Afrika, Asien sowie Nord- und Südamerika\***

# DATEN IM ÜBERBLICK

Art	Smart Living Apartment Tower
Objekttyp	Vollständig sanierte Micro-Apartments
Ausstattung	Vollmöbliert inkl. Hochwertiger Einbauküche, Internet und begrüntem Innenhof
Wohnfläche	14 m <sup>2</sup> - 18 m <sup>2</sup>
Pachtvertrag	Laufzeit von 10 Jahren und Garantiemiete für alle Micro-Apartments inkl. vereinbarter Zusatzleistungen
Service-Paket	Vollzeit Hauswart zur Durchführung von Kleinreparaturen, Besucherempfang- und anmeldung und spezielle Sicherheitsextras wie Videoüberwachung in der Eingangslobby, Aufzügen und Seitengängen
Heizungsart	Gasbrennwert-Heizungsanlage
Energieausweis	Folgt



## Kaufpreis:

89.500,- EUR

## Provision:

Käuferprovisionsfrei

## Garantiemiete:

über 10 Jahre - notariell beglaubigt  
mit Option auf Verlängerung  
zwei mal 5 Jahre



# AUSSTATTUNG

## Wohnen / Schlafen / Arbeiten:

- Bett / funktional zum Doppelbett ausziehbar
- Schreibtisch mit Drehstuhl
- DSL Zugang in jedem Apartment
- Abstellmöglichkeit für TV



## Badezimmer:

Duschwanne, Waschtisch und  
Wandklosett aus Kristallporzellan

### Eingangsbereich:

Smarte Küchenzeile mit Kühlschrank, integriertem Gefrierfach und modernem Cerankochfeld sowie Teller, Besteck und Wasserkocher



### Stauraum:

Kleiderschrank mit Spiegel  
Wandschrank für Schuhe



# IN DER REGION



## Preistrend

2015 - 2016  
+ 7,6 %

## Preistrend

2016 - 2017  
+ 9,9 %

## Preistrend

2017 - 2018  
+ 10,9 %\*

Preissteigerungen für Eigentumswohnungen von Ende 2011 bis Ende 2017 (Prozent)

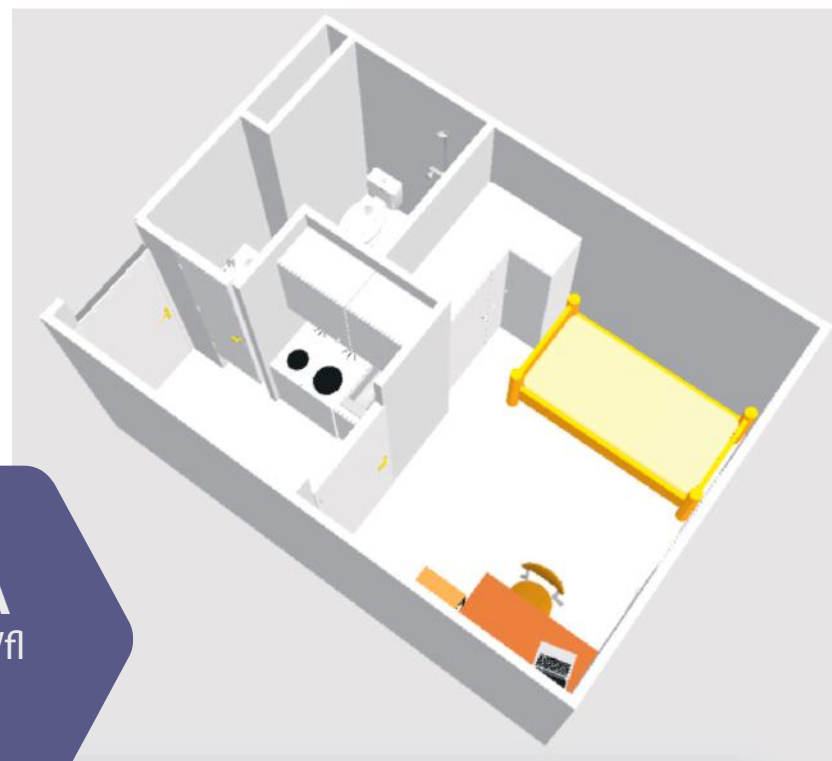




# GRUNDRISS



**TYP A**  
14qm Wfl



# BILDERGALERIE

01 Schwebeschrank der Küchenzeile, 02 Smarte Küchenzeile,  
03 WC / Dusche, 04 Raumaufteilung, 05 Arbeiten, 06 FH Wedel





# BILDERGALERIE

07 Tower-Eingangslobby, 08 Treppenhaus u. Aufzüge, 09 Hauswart,  
10 Wasch- und Trockenraum, 11 Neue DSL Leitungen für jedes Apartment,



## RECHENBEISPIEL

Rechenbeispiel:  
Angenommener Zins von 1,6% und  
eine Tilgung von 2%

Kaufpreis	89.500 EUR
Darlehensrate	270 EUR mtl.
Warmmiete	465 EUR mtl.
Ausgaben (Nebenkosten) Wohngeld, Instandhaltungsrück- lage, Hauswart, Waschmaschi- nen-Chips, DSL Zugang	-115 EUR mtl.
Garantie Nettokaltmiete	350 EUR mtl.
Überschuss	80 EUR mtl.



# CHANCEN & RISIKEN EINES IMMOBILIENERWERBS

## Allgemeiner Hinweis & Informationspflicht

Bei Eigenheimen gibt es in der Regel keine Instandhaltungsrücklage. Es obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst, Zeitpunkt und Umfang ggf. notwendiger Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen zu bestimmen und die finanziellen Mittel aufzubringen.

## Weiterveräußerung von Immobilien

Bei der Veräußerung einer vermieteten Immobilie ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte des §23 Abs. 1 Ziffer 1 EStG (z. Zt 10 Jahre) zu beachten.

Die Investition in eine Immobilie sollte langfristig angelegt sein, wobei die Veräußerung grundsätzlich jeder Zeit möglich ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse den Verkaufspreis bestimmen werden. Je nach Marktlage kann daher ein Preisanstieg oder Preisabschlag zu erwarten sein.

## Spezielle Hinweise für Erwerber von Immobilien zur Fremdnutzung

Generell ist hierzu anzumerken, dass jede Investition Chancen und Risiken enthält. Immobilien sind sicher und wertbeständig. Auch beim vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung - sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen.

## Mieteinnahmen

Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht vorausgesagt werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

## Steuerliche Grundlage bei Fremdnutzung

Wer in Immobilien investiert, kann Steuern sparen. Keine andere Anlageform wird derzeit vom Gesetzgeber so stark gefördert wie die Immobilie. Zur Berechnung der konkreten, individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Änderung der Steuergesetze wird hingewiesen.

# CHANCEN & RISIKEN EINES IMMOBILIENERWERBS

## Spezielle Hinweise für Erwerber von sog. Sanierungsobjekten

Bei Erwerb einer noch zu sanierenden oder zu modernisierenden Altbauimmobilie liegt ein spezielles Risiko in der Beschaffenheit der Altbausubstanz selbst. Bedingt durch deren Alter können sich in der Immobilie versteckte Mängel befinden, deren Beseitigung im Nachhinein erhebliche Kosten für den Käufer nach sich ziehen kann. Der Käufer ist gehalten, sich über den Zustand der Altbausubstanz- sowie möglich durch Vorlage entsprechender Gutachten zu informieren.

## Haftung

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten - auch durch gesetzliche Vertreter oder Erfüllungsgelhilfen - besteht eine Haftung nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

Weder kann eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung noch kann eine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

## Angabevorbehalt

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Planungszustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Exposéherausgabe. Die aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgebend sind nur die Angaben dieses Exposés. Abweichende Angaben eines Vermittlers oder sonstiger Dritter sind nur verbindlich, wenn sie vom Exposéherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Mögliche Schadenersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach edem Erwerb der Immobilie.





**Ihr Ansprechpartner:** conplusinvest Gruppe  
Kopernikusstraße 9  
81679 München  
Telefon: +49 (0)89 - 99 01 884 - 0  
Fax: +49 (0)89 - 99 01 884 - 11  
[info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)  
[www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)