



406 | Hamburg Blankenese Ost

Blankenese | Der Stadtteil im Westen von Hamburg gilt als einer der schönsten und auch einer der reichsten. Wenn man den traumhaften **Ausblick** auf die Elbe bewundert, weiß man auch warum. Die alte **Volkswisheit** „**Mehr als Blankeneser kann ein Hamburger nicht werden.**“ fasst die **Beliebtheit** und das Ansehen der Gegend gekonnt zusammen.

Die **NB Grundbesitz GmbH** ist eine **Immobilien-gesellschaft**, die sich auf den Handel, den Erwerb sowie die Veräußerungen von Vermögensbeteiligungen, insbesondere von Immobilien konzentriert. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2020 gegründet und hat ihren Sitz in **Hamburg**. Spezialisiert hat sie sich auf **Neubauprojekte**, wobei der Grundstein bei der **Grundstücksakquisition** gesetzt wird. Neben der **Standortanalyse** ist die **Akquisitionsstrategie** und das optimale **Flächennutzungskonzept** ein wichtiger Faktor, um Ressourcen effizient und erträglich ausnutzen zu können.

Innerhalb der Gesellschaft werden insbesondere folgende **4 Vorteile** für die Kunden identifiziert: **Integration und Netzwerk, Kontinuität und Kooperationswille, Transparenz und Verantwortung und stabile Investitionsphilosophie**. Mit diesen Grundsätzen will die NB Grundbesitz GmbH den besten Service für die Kunden anbieten und sich gleichzeitig von der Konkurrenz abheben.

Projektbeschreibung

Hamburg Blankenese präsentiert sich als **beliebter und wohnlicher Stadtteil**, geprägt von Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. In dieser ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre ist ein **Immobilienprojekt mit 4 Wohneinheiten** geplant.

Das vorliegende Funding deckt in diesem Zusammenhang die erste Phase des Projekts, nämlich die **Planung und Projektentwicklung** bis zur Erlangung der **Baugenehmigung**, ab. Anschließend soll das baugenehmigte Projekt weiterverkauft werden.

Im „**Kapitän-Dreyer-Weg 6**“ ist laut ersten Entwürfen die **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten** geplant. Die Wohnnutzfläche soll **ca. 525 m²** betragen. Auch **Stellplätze** für die künftigen Bewohner:innen sind vorgesehen.

Das Projekt soll in **Massivbauweise** umgesetzt werden. Das Mehrfamilienhaus verfügt laut aktuellen Planungen über einen **Aufzug, bodentiefe Fenster** sowie eine **Fußbodenheizung**. Der gehobene Standard findet sich in der **Auswahl von qualitativ hochwertigen Materialien und Ausstattungen** wieder. Die Badezimmer werden beispielsweise mit Handtuchheizkörpern, Badewannen und Duschen ausgestattet.



Die **Freiflächen** sorgen darüber hinaus für ein angenehmes Wohngefühl mit ausreichend Privatsphäre. Die großen Fenster und Terrassentüren sorgen dafür, dass genügend natürliches **Sonnenlicht** in die Wohnräume gelangt, um auch hier ein Wohlfühlparadies zu schaffen.

FAZIT: Überschaubares Immobilienprojekt in einer ruhigen Wohngegend in Hamburg

Das Investment-Angebot

Darlehensnehmer/Vertragspartner:	NB Grundstücksentwicklungs GmbH
Vertragsart:	qualifiziertes Nachrangdarlehen
Mittelverwendung:	Planung und Projektentwicklung
Rückzahlung:	erfolgt durch Generalverkauf des baugenehmigten Projekts

Die Funding-Parameter

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 150.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 350.000,-
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	13.12.2022
Darlehens-Laufzeit:	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption von bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung:	8,50% p.a.

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten werden Bonuszinsen von +1,25% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4% p.a. zusätzlich.

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haften die Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über jeweils EUR 350.000 von den Geschäftsführern
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von der Beinling Family Office GmbH und der Neemann Family Office GmbH

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Die Liegenschaft wurde bereits **angekauft**, die **Grundstückseintragung** befindet sich derzeit noch in Abwicklung. Die **Planung** ist im Gange, die **Einreichung** soll noch **Ende 2022** stattfinden. Mit der rechtskräftigen **Baugenehmigung** wird im **Juni 2023** gerechnet. Bis **Oktober 2023** soll das Projekt **verkauft** sein.

Mikrostandort Hamburg Blankenese

Einer der schönsten Stadtteile von Hamburg ist geprägt von **Hügelland**, hier sind sogar die zwei höchsten Erhebungen Hamburgs zu finden, der **Süllberg** und der **Baursberg**. Vom Süllberg aus sowie auch von zahlreichen weiteren Standorten in Blankenese genießt man einen herrlichen **Ausblick auf die Elbe** und ihre Uferlandschaften.

Die Gegend gilt außerdem auch als ruhige und beliebte Wohngegend, unter anderem auch weil das **Grün der Bäume** hier allgegenwärtig ist. Und auch der **Sport** kommt nicht zu kurz: Vom **Segeln und Wassersport** über diverse **Laufveranstaltungen** bis hin zu **Radsport**. Hier kommt jeder auf seine Kosten.

Die beiden Bahnhöfe **Blankenese** und **Iserbrook** befinden sich beide in fußläufiger Distanz zur Liegenschaft. Auch **Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen** sind nicht weit entfernt. **Supermärkte** sind zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar. **Parks und Sportanlagen** befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln** gelangt man in unter einer halben Stunde ins Zentrum, auch mit dem **Auto** braucht man nicht viel länger.

Makrostandort Hamburg

Die Freie Hansestadt Hamburg, im Norden Deutschlands, ist die **größte deutsche Hafenstadt und internationaler Dreh- und Angelpunkt**, insbesondere ins baltische Meer, mit China sowie mit Nord- und Südamerika. Seit 1996 ist Hamburg zudem Sitz des **Internationalen See-gerichtshofs** (ISGH).

Hamburg zählt rund **1,9 Millionen Einwohner:innen** und landet damit auf Platz 2 der größten Städte Deutschlands. Zu den 7 Bezirken und den 104 Stadtteilen der Metropolregion gehört auch eine in der Nordsee gelegene **Inselgruppe** zu Hamburg.

Bedeutend ist die Metropole vor allem im Bereich der **Luft- und Raumfahrttechnik**, der **Bio-wissenschaften**, der **Informationstechnik** und für die **Konsumgüterbranche**. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Städtetourismus und auch Bevölkerungsprognosen sagen über **2 Mio. Einwohner:innen** für das Jahr 2030 voraus.

Die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel sind seit 2015 Teil des **UNESCO-Weltkulturerbes**. Weitere bekannte Kulturdenkmäler und Wahrzeichen sind das Hamburger Rathaus und die fünf Hauptkirchen. Typisch für das Stadtbild sind weiterhin viele **Klinkerfassaden** sowie die **Wassernähe** mit zahlreichen Flüssen, Fleeten und Kanälen. International bekannt sind auch das Vergnügungsviertel St. Pauli mit der Reeperbahn sowie das 2017 eröffnete Konzerthaus Elbphilharmonie.

Zusammenfassung

Objekt:	Kapitän-Dreyer-Weg 6
Adresse:	Kapitän-Dreyer-Weg 6 in 22587 Hamburg
Standort:	rund 13 km vom Stadtzentrum und 850 m vom Bahnhof Iserbrook entfernt
Grundstücksfläche:	968 m ²
Nutzfläche:	4 Wohneinheiten mit insgesamt rund 525 m ² Wohnfläche
Projektvolumen:	rund EUR 2,4 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	Mehrfamilienhaus
Verwertungsstatus:	Verwertung startet nach Erhalt der Baugenehmigung
Aktueller Status:	Planung und Entwicklung
Baugenehmigung:	nicht vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	NB Grundstücksentwicklungs GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2022
Firmensitz:	22113 Oststeinbek
Wirtschaftlicher Eigentümer:	NB Grundbesitz GmbH
Branchenerfahrung:	> 15 Jahre Erfahrung der Geschäftsführer
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 150.000
Limit:	EUR 350.000
Zeichnungsfrist:	bis 13.12.2022
Laufzeit:	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 8,50% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen