

BROCKESWALDER TOR

PRIVATVERKAUF · OHNE MAKLERPROVISION

Voll vermietetes
Wohn- und Gewerbeobjekt
mit 1.833 m² Grundstück und
Entwicklungsperspektive



Brockeswalder Chaussee 19 · 27474 Cuxhaven

KAUFPREIS

780.000 €

Privatverkauf – ohne Makler

JNKM

39.000 €

optional mit 24 M Garantie

BRUTTORENDITE

5,00 %

auf JNKM



Verkaufsexposé · Stand September 2026

Die Immobilie auf einen Blick

Voll vermieteter Bestand, zentrale Lage und Entwicklungspotenzial

Heute Ertrag. Morgen Entwicklung.

Das 1.833 m² große Eckgrundstück verbindet einen voll vermieteten Bestand mit einer sichtbaren Lage an der Brockeswalder Chaussee und einem planungsrechtlich interessanten Rahmen.

Die Zukunftsoptionen werden bewusst als Prüf- und Entwicklungsperspektiven dargestellt – nicht als Genehmigungszusage.

01

Cashflow ab Übergang

Laufender Bestandsertrag ohne Projektzwang.

02

Zentrale Ecklage

Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und zwei Zugänge.

03

Optionen für morgen

Bestand halten, umnutzen oder später entwickeln.

DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

Objekt	2-Parteien-Wohnhaus, zwei Hallen, befestigte Freiflächen
Vermietung	voll vermietet · 2 private und 3 gewerbliche Mieter
Aktuelle JNKM	37.800 € p.a.
Mindest-JNKM	39.000 € p.a. optional mit 24 M Garantie
Kaufpreis	780.000 € · Faktor 20,0 auf Mindest-JNKM
Planungsrahmen	B-Plan Nr. 49 · GE(e) · GRZ 0,8 · GFZ 2,0 · III Vollgeschosse · max. 12 m Höhe
Provision	Privatverkauf ohne Maklerprovision

Objekt im Überblick

Voll vermieteter Bestand mit mehreren Nutzungsbausteinen.



2-Parteien-Wohnhaus an der Brockeswalder Chaussee

BESTAND UND NUTZUNG

Wohnhaus EG	ca. 100 m ² · vermietet
Wohnhaus OG	ca. 80 m ² · vermietet
Halle 1	ca. 170 m ² Grundfläche · zweigeschossig
Halle 2	ca. 150 m ² · Baujahr 2015
Außenflächen	befestigte Hof-, Stell- und Lagerflächen
Mieterstruktur	2 private · 3 gewerbliche Mieter
Kündigung	gesetzliche Kündigungsfristen laut Verkäuferangabe

Wohnhaus im Kern um 1904; An- und Umbauten erfolgten später. Die bestehende Struktur ermöglicht laufende Vermietung und eine schrittweise Weiterentwicklung.

GRUNDSTÜCK
1.833 m²

zwei Flurstücke

MIETER
5

2 privat · 3 gewerblich

JNKM AKTUELL
37.800 €

3.000 € monatlich

JNKM ab Verkauf
39.000 €

3.250 € monatlich (optional 24 M gewährleistet)

Bestand in Bildern

Wohnhaus, Hallen und weitläufige Außenflächen.



Halle 1 · ca. 170 m² Grundfläche



Halle 2 · ca. 150 m²



Freifläche · Ecklage Am Querkamp



Luftbild · Grundstück an zwei Straßen

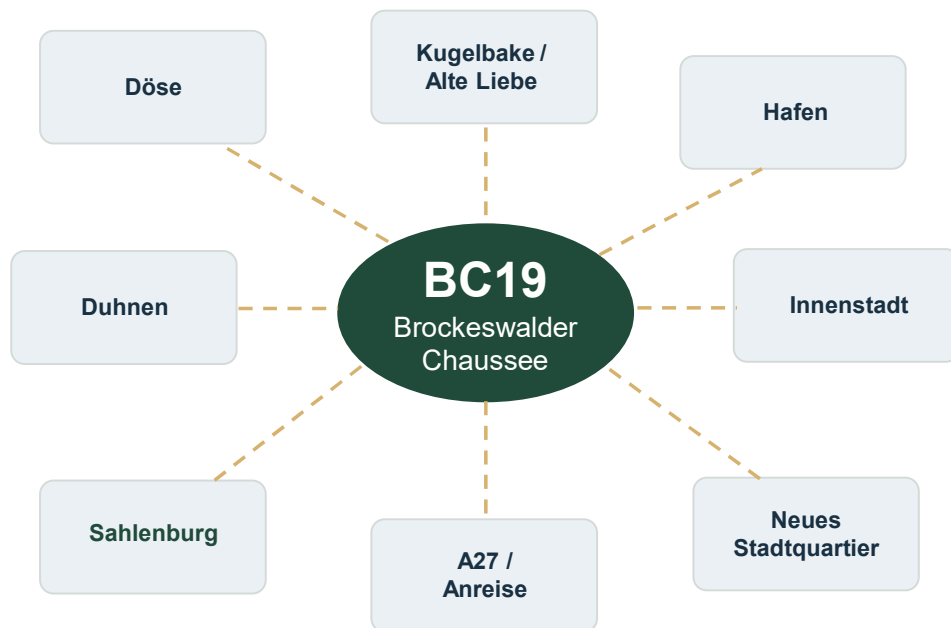


Straßenansicht · Wohnhaus

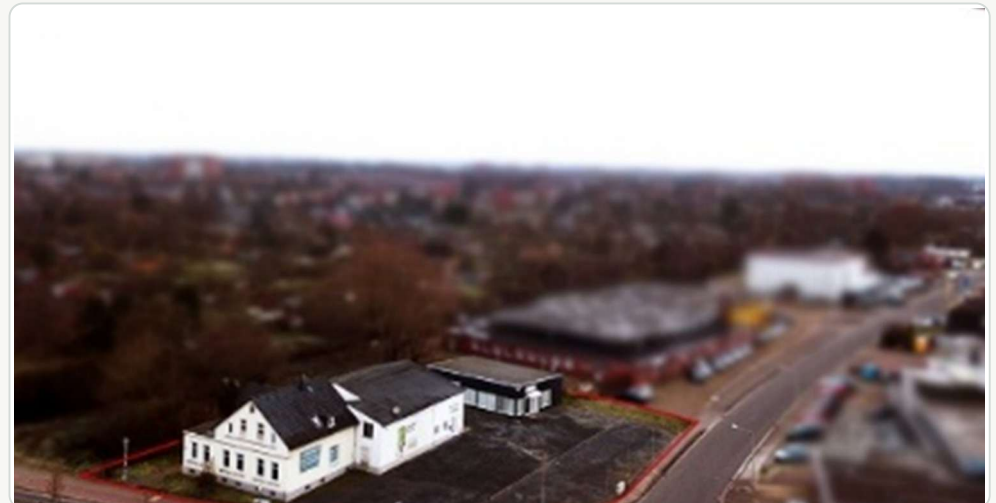
Zentrale Lage in Cuxhaven

Direkte Anbindung an Innenstadt, Hafen, Kurteile und das wachsende Wohnumfeld.

SCHEMATISCHE LAGELOGIK



Schematische Darstellung · nicht maßstäblich



Standortvorteile

- Bedeutende Zufahrts- und Bewegungsachse im westlichen Stadtgebiet
- Nahversorgung, ÖPNV, Dienstleistungen und Wohngebiete im direkten Umfeld
- Kurze Wege in Richtung Innenstadt, Hafen sowie den Kurgebieten Döse, Duhnen und Sahlenburg

Mikrolage, Sichtbarkeit und Zufahrten

Eckgrundstück an Brockeswalder Chaussee / Am Querkamp.



MIKROLAGE AUF EINEN BLICK

- markante Ecklage mit hoher Grundstückspräsenz
- Zufahrt von der Brockeswalder Chaussee und Am Querkamp
- befestigte Hof- und Außenflächen
- direktes Umfeld aus Versorgung, Wohnen und Gewerbe
- geeignet für Nutzer mit Service-, Kunden- und Stellplatzbedarf
- Bestand kann während einer späteren Planung weiter Ertrag erwirtschaften

Grundstücks- und Unterlagendaten

Flurstücke, Grundbuch und aktueller Dokumentenstand.



ALKIS-Auszug · Stand 12/2023

GRUNDSTÜCK

Adresse	Brockeswalder Chaussee 19 27472 Cuxhaven
Gemarkung	Süder- und Westerwisch
Flur	3
Flurstück 59/9	547 m ²
Flurstück 63/1	1.286 m ²
Gesamt	1.833 m ²
Grundbuch	Blatt 831

UNTERLAGENSTAND

BAULAST

Für Flurstück 63/1 liegt eine Auskunft vom 20.03.2024 ohne eingetragene Baulast vor.

GRUNDBUCH

Ein amtlicher, beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.09.26 liegt vor. In Abteilung II sind nach diesem Auszug keine fortbestehenden Rechte eingetragen. Die Abwicklung ggf. bestehender Grundschild wird im Rahmen des notariellen Kaufvertrags geregelt.

BAUAKTEN

Historische und neuere Bauaktenkopien liegen vor.

PLANUNGSRECHT

B-Plan Nr. 49 „Querkamp“, 1. Änderung, liegt vor.

MIETUNTERLAGEN

Übersicht und Nachweise nach qualifiziertem Interesse.

Miete, Kaufpreis und Investmentkennzahlen

Klare Preislogik aus laufendem Ertrag und 24-monatiger Mindestmietgewährleistung.

AKTUELLE JNKM

37.800 €

3.150 € / Monat

MINDEST-JNKM (durch zus. Mieter)

39.000 €

3.250 € / Monat

GEWÄHRLEISTUNG

24 Monate

ab wirtschaftlichem Übergang

KAUFPREIS

780.000 €

Kaufpreisvorstellung

KAUFPREISLOGIK

$$780.000 \text{ €} \div 39.000 \text{ €} = \text{FAKTOR 20,0}$$

Kaufpreis

JNKM: optional mit 24 M Garantie

Bruttoanfangsrendite auf JNKM

5,00 %

MIETSTAND

Vollvermietung

2 private + 3 gewerbliche Mietverhältnisse

Kündigungsfristen

gesetzlich laut Verkäuferangabe

Mietgewährleistung

Details und Ausgleichsmechanik im notariellen Kaufvertrag

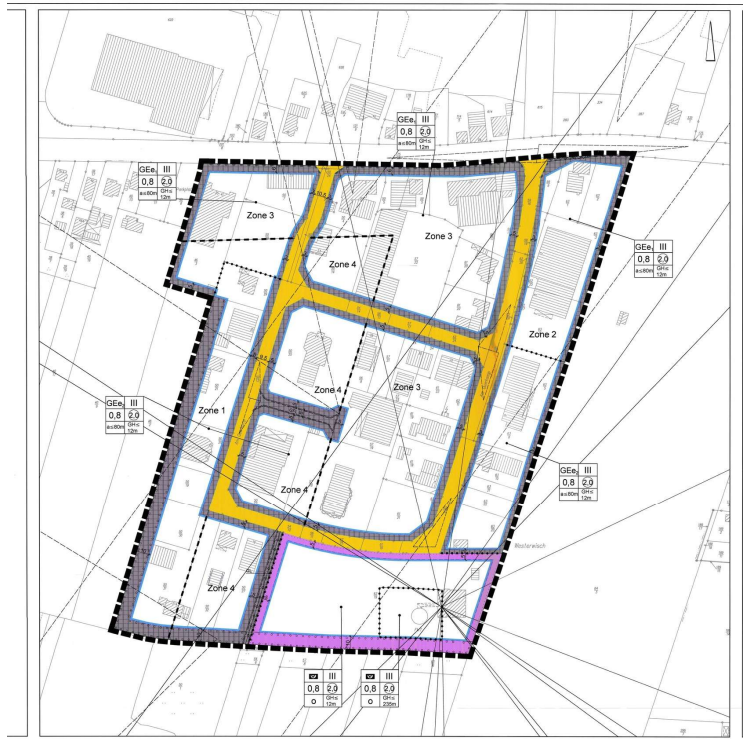
Käuferprovision

0 %

Hinweis: Die ausgewiesene Rendite ist eine Bruttokennzahl auf Basis der Nettokaltmiete. Erwerbsnebenkosten, nicht umlagefähige Kosten, Instandhaltung, Finanzierung und Steuern sind nicht berücksichtigt.

Planungsrechtlicher Ausgangspunkt

Bebauungsplan Nr. 49 „Querkamp“, 1. Änderung.



Vorliegender Planauszug · Stand April 2006

KENNWERTE AUS DEM VORLIEGENDEN AUSZUG

GEBIETSART **GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet

GRZ **0,8** max. Grundfläche rechnerisch ca. 1.466 m²

GFZ **2,0** max. Geschossfläche rechnerisch ca. 3.666 m²

GESCHOSSE **III** drei Vollgeschosse

GEBÄUDEHÖHE **12 m** maximale Höhe gemäß Planauszug

Mündliche Auskunft

Ein Staffelgeschoss innerhalb der maximalen Höhe wurde als grundsätzlich prüfbar bezeichnet. Eine schriftliche und projektbezogene Bestätigung steht aus.

Überschlägiges Flächenpotenzial

Rechenrahmen aus Grundstücksfläche, GRZ und GFZ – keine Bauzusage.

RECHNERISCHE OBERGRENZEN

Grundstück **1.833 m²**

Basis

Überbaubare Grundfläche **1.466 m²**

1.833 × GRZ 0,8

Geschossfläche nach GFZ **3.666 m²**

1.833 × GFZ 2,0

Verwertbarer Korridor **2.750–3.116 m²**

75–85 % Modellannahme

Realistischer Rechenwert **ca. 2.933 m²**

80 % Modellannahme

ILLUSTRATIVE FLÄCHENVERTEILUNG

Staffel **ca. 466 m²**

2. OG **ca. 900 m²**

1. OG **ca. 1.100 m²**

EG **ca. 1.200 m²**

Summe des Rechenmodells: 3.666 m²

Die Verteilung ist ausschließlich ein anschauliches Modell. Ob und wie ein Staffelgeschoss auf die GFZ anzurechnen ist, ist projektbezogen zu klären.

Abstandsflächen, Baufenster, Stellplätze, Erschließung, Brandschutz, Tragwerk, Technik und konkrete Nutzungsart können die tatsächlich realisierbare Fläche reduzieren.

Umfeldentwicklung: Quartier Südlich Westerwischstrom

Ein neues Stadtquartier als zusätzlicher Nachfrageimpuls in unmittelbarer Nähe.

NEUES WOHNGEBIET in direkter NACHBARSCHAFT



NEUES STADTQUARTIER

Bilder des offiziellen Siegerentwurfes der Ausschreibung der Stadt Cuxhaven

PLANUNGsimpuls

ENTWICKLUNGSAREAL
ca. 121.000 m²

laut Stadtveröffentlichung

STATUS
Wettbewerb

weitere Bauleitplanung angekündigt

Geplante Quartiersbausteine

- unterschiedliche Wohnformen und Mehrfamilienhäuser
- Grün-, Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsbausteine
- zusätzliche wohnortnahe Nachfrage nach Versorgung und Dienstleistungen

Bedeutung für BC19

Aus der Entwicklung kann ein zusätzlicher Nachfrageimpuls für Gesundheit, Service, Nahversorgung und weitere wohnnahe Angebote entstehen. Dies ist eine Marktannahme und keine kommunale Zusage.

Quelle: Stadt Cuxhaven · Wettbewerb „Quartier Südlich Westerwischstrom“

Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Mehrere Wege bleiben offen – jeweils vorbehaltlich behördlicher und wirtschaftlicher Prüfung.

01 Bestand fortführen

Vermietung erhalten, Mietstruktur optimieren und laufenden Cashflow nutzen.

02 Eigennutzung / Gewerbe

Büro, Lager, Showroom, Service oder handwerkliche Nutzung mit Außenfläche.

03 Gesundheit / Versorgung

Praxis, Physiotherapie, Apotheke, Sanitätshaus oder ergänzende Versorgungsangebote.

04 Dienstleistung / Schulung

Terminbasierte Nutzungen, Beratung, Schulung und Büro mit sichtbarer Adresse.

05 Nachverdichtung

Teil- oder Neubau im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten und Genehmigungen.

06 Wohnnahe Bausteine

Betreutes Wohnen oder Wohnungen ausschließlich nach gesonderter planungsrechtlicher Zulässigkeitsprüfung.

Alle Nutzungsszenarien sind unverbindliche Beispiele. Sie ersetzen weder eine Bauvoranfrage noch eine Genehmigung oder Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Unverbindliche Konzeptstudie

Beispiel einer möglichen Gesundheits- und Wohnnutzung – nicht genehmigt.



BEISPIELHAFTER NUTZUNGSMIX

EG **Gesundheit & Versorgung**
Physiotherapie · Apotheke · Facharzt ·
Sanitätshaus · Drogerie

1. OG **Betreutes Wohnen**
Kleine Einheiten und Serviceangebote –
Zulässigkeit gesondert prüfen

2. OG **Private Wohnungen**
1- bis 2-Zimmer-Einheiten – nur bei
planungsrechtlicher Zulässigkeit

Staffel **Penthouse-Wohnen**
zurückgesetzte Einheiten und Terrassen – nur
bei Genehmigungsfähigkeit

Die Visualisierung illustriert ausschließlich eine mögliche Entwicklungsrichtung. Nutzungsart, Flächen, Architektur, Stellplätze, Erschließung und Genehmigungsfähigkeit sind noch vollständig zu prüfen.

KI-generierter Entwurf mit Freigabe des Verkäufers als Beispieldarstellung.

Unterlagen und Verkaufsablauf

Transparenter Prozess bei laufenden Mietverhältnissen.

VERFÜGBARE UNTERLAGEN

- Grundstücks- und Flurstücksdaten
- ALKIS-Auszug, Stand 12/2023
- Bebauungsplan Nr. 49 „Querkamp“ einschließlich vorliegender textlicher Festsetzungen
- historische und neuere Bauaktenkopien
- Objektfotos und Bestandsbeschreibung
- Mietübersicht und Nachweise nach qualifiziertem Interesse
- Baulastenauskunft für Flurstück 63/1 vom 20.03.2024

VERKAUFSPROZESS

- 1 Erstkontakt** Kurzinformationen und Interessenlage abstimmen.
- 2 Besichtigung** Termin nach vorheriger Abstimmung und unter Rücksicht auf die Mieter.
- 3 Unterlagenprüfung** Vertiefende Informationen nach qualifiziertem Interesse.
- 4 Kaufpreisgespräch** Konditionen, Übergabe und Mietgewährleistung konkretisieren.
- 5 Notarvertrag** Rechtlich verbindliche Regelung ausschließlich im notariellen Kaufvertrag.

Besichtigungen ausschließlich nach Vereinbarung. Bitte keine direkte Ansprache der Mieter.

BROCKESWALDER TOR

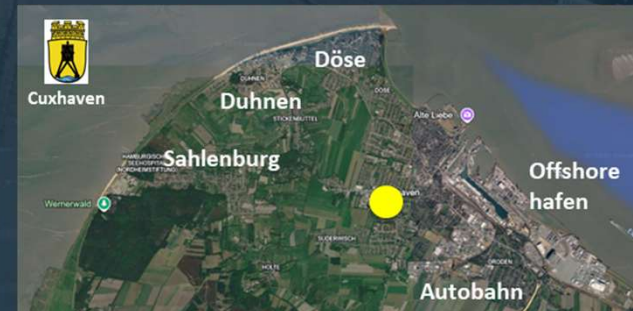
PRIVATVERKAUF · OHNE MAKLERPROVISION

KAUFPREIS

780.000 €

JNKM: 39.000 € | Verkauf ohne Makler

Brockeswalder Chaussee 19 · 27474 Cuxhaven



Unterlagen anfordern – Besichtigung vereinbaren

Verkäufer **Bodo Mayerhof**
Telefon **0176 3075 3862**
E-Mail **b.mayerhof@mayerhof-consulting.de**
Objekt Brockeswalder Chaussee 19 · 27474 Cuxhaven

RECHTLICHER HINWEIS

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Alle Angaben beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Verkäuferangaben. Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten. Entwicklungsszenarien und Visualisierungen sind keine Genehmigungszusagen. Verbindlichkeit entsteht ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag.

Verkaufsexposé · Stand September 2026