

## RARITÄT IN ALSTERNÄHE

### EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN TRAUMHAFTER STADTVILLA IN HH-ROTHERBAUM



**Feldbrunnenstraße 54 in 20148 Hamburg**

#### **Eckdaten**

---

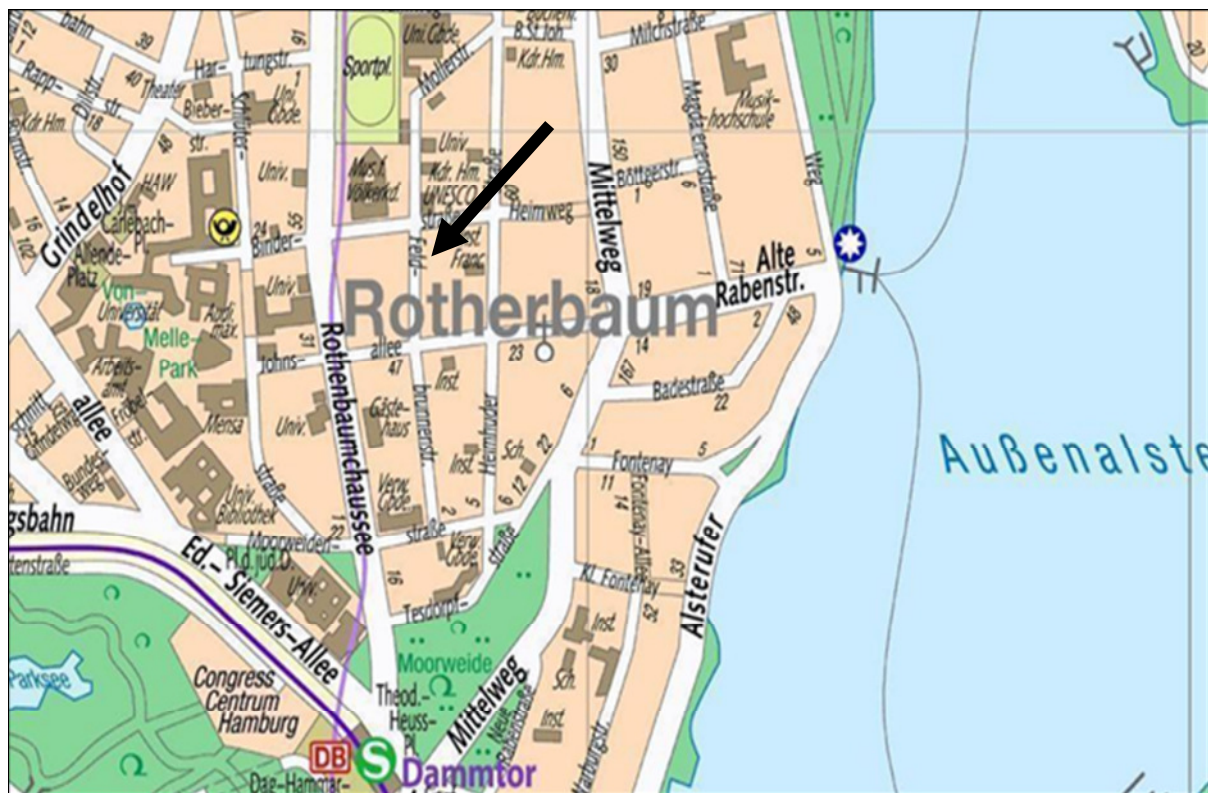
|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Grundstück:           | ca. 942 m <sup>2</sup>                               |
| Wohn- und Nutzfläche: | von ca. 45 m <sup>2</sup> bis ca. 267 m <sup>2</sup> |
| Geschosse:            | 5                                                    |
| Anzahl Wohnungen:     | 4                                                    |
| Kaufpreise:           | von € 659.000,- bis € 4.119.000,-                    |
| Wohngeld:             | € 2,50 /m <sup>2</sup>                               |
| Bezugsfertig:         | Sommer 2019                                          |

---

## LAGE

Umgeben von der pulsierenden Urbanität der Großstadt bieten die Straßenzüge östlich der Rothenbaumchaussee ein exklusives Umfeld der Ruhe und Behaglichkeit in unmittelbarer Nähe der berühmten Hamburger Außenalster. Diese Zentralität und gleichzeitig ruhig gelegene Straße garantiert einen Wohnkomfort der Extraklasse. Die Feldbrunnenstraße zählt somit zu den exklusivsten Straßen der Hansestadt. Prachtvolle Stadtvillen aus der Gründerzeit sowie ein herrlicher alter Baumbestand prägen das Straßenbild. Das bekannte Elysée-Hotel mit dem angrenzenden Moorweidenpark befinden sich nur wenige Meter weit entfernt. Die berühmten innerstädtischen Parkanlagen „Planten & Blomen“ mit den weitläufigen und kunstvoll angelegten Grünflächen und zahlreichen Cafés laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Das unmittelbare Umfeld verfügt über eine Vielzahl an exklusiven Restaurants, Hotels, Museen und Schulen. Die direkte Nähe zur Hamburger Innenstadt mit ihrem reichhaltigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten garantiert kurze Wege.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch diverse Buslinien sowie dem nahegelegenen S-Bahnhof Dammtor gegeben.



ULI VOGELER GMBH – JOHNSALLEE 2 – 20148 HAMBURG  
TEL 040-30 03 38 00, FAX 040-30 03 38 01, E-MAIL: UV@ULIVOGELER.DE

# FLURKARTE



Freie und Hansestadt Hamburg  
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

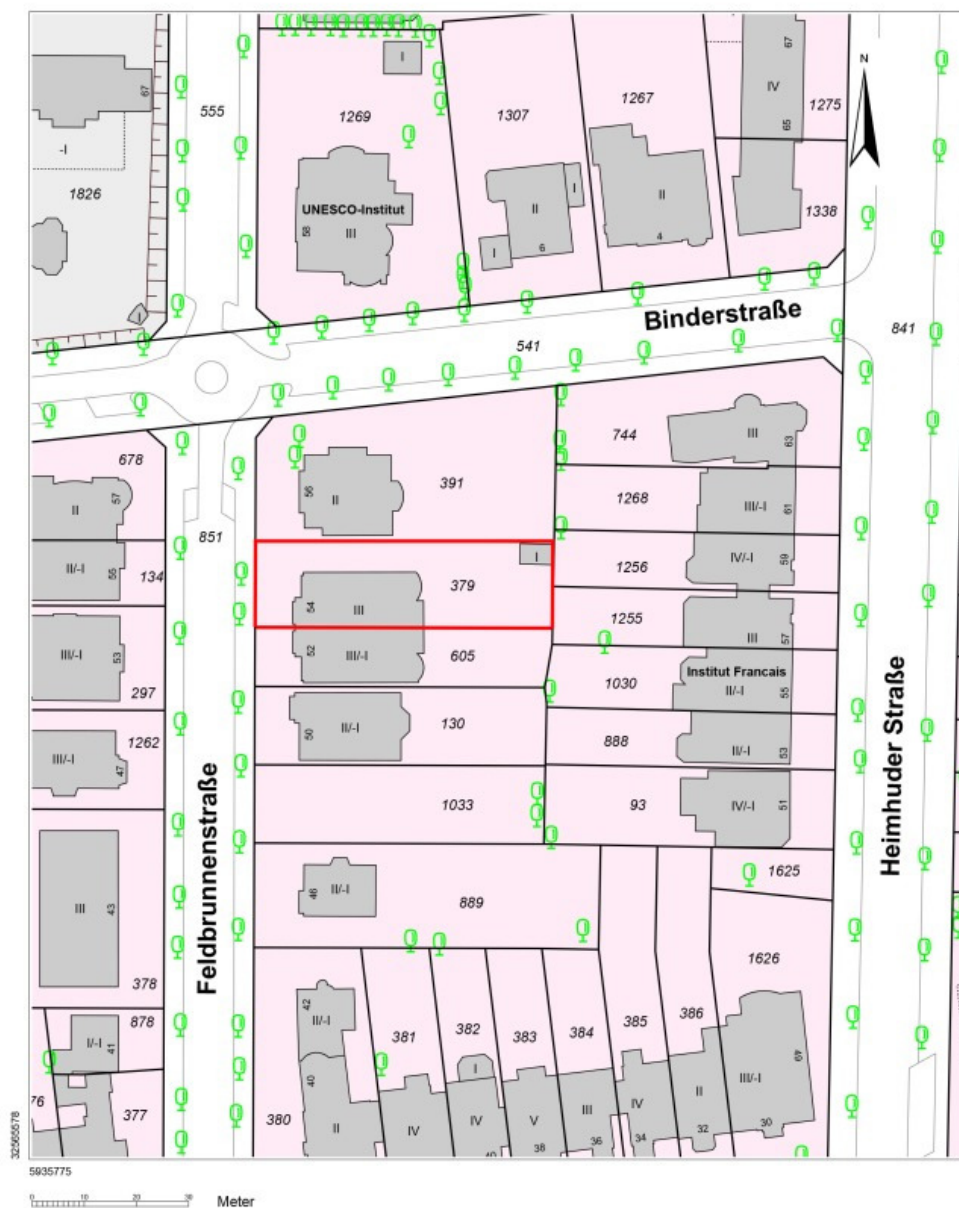
Flurstück: 379

Gemarkung: Rotherbaum

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 15.08.2017

Auftragsnummer: 1339503-400545



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

## GEBÄUDE

Bei dem Objekt Feldbrunnenstraße 54 handelt es sich um eine Rotklinker-Stadtvilla, die im Jahre 1906 durch die Architekten Lundt & Kallmorgen geplant und erbaut wurde. Max Georg Werner Kallmorgen war ein sehr bekannter Hamburger Architekt, der Theaterbauten (u. a. das Thalia-Theater), öffentliche Gebäude (u. a. das Oberlandesgericht), Geschäftshäuser und Wohnsiedlungen entworfen hat.

Das epochale Erscheinungsbild ist maßgeblich für die Baugattung der vornehmen Stadtteile westlich der Außenalster.

Das Objekt wurde 1941 an das italienische Konsulat verkauft und bis vor einigen Jahren auch als solches genutzt.

Diese Stadtvilla bildet ein geschlossenes Ensemble mit dem angrenzenden Gebäude der Feldbrunnenstraße 52. Ein großzügiger Garten, der über einen alten Baumbestand verfügt, befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes. Weiterhin ist eine Einzelgarage auf der Rückseite des Gebäudes vorhanden.

Das Objekt wird sich durch eine zeitlose Eleganz mit moderner und eigenständiger Ausstrahlung auszeichnen. Um ein Ambiente zu schaffen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird, wird ein besonderes Augenmerk auf die Ausstattung auf höchstem technischen Niveau gelegt, die sich bis ins kleinste Detail widerspiegelt. Ein Fahrstuhl ist selbstverständlich vorhanden.

Diese Immobilie ist im Verzeichnis der „erkannten Denkmäler“ nach § 7 A Hamburgisches Denkmalschutzgesetz gelistet.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.



aktueller Stand



aktueller Stand

### AUSSTATTUNG

Hier wird sich klassischer Charme mit den technischen Feinheiten der Gegenwart vereinen. Im Zuge der Gesamtrenovierung und der damit verbundenen Neukonzipierung jeder Etage wird die Möglichkeit geboten, individuelle Wohnungsvariationen zu realisieren. Die großzügig geschnittenen Wohnungen bieten mit ihrer Ausstattung einen Komfort der Extraklasse. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 267 m<sup>2</sup> mit 1 bzw. 5 Zimmern. Alle Einheiten verfügen über eine Terrasse bzw. Balkone.

Das passende Wohlfühlambiente bieten elegante Kassettentüren mit edlen Beschlägen, geputzte Wände, die klassisch aufbereiteten Fensterelemente sowie ein massives Eichenparkett. Sämtliche Bäder und WC's werden mit Feinstein belegt und als harmonischer Kontrast zu den modernen Designobjekten namhafter Hersteller stehen.

Der Wohnung Nr. 1 im Hochparterre/Souterrain wird der gesamte Ostgarten als Sondernutzungsrecht zugeteilt. Gleiches gilt für die Bestandsgarage, die sich im hinteren Teil des Grundstücks befindet.

Weitere Details zur Ausstattung können Sie der Baubeschreibung entnehmen, die in Kürze zur Verfügung steht.

| Etage                                 | Wohn- u. Nutzfläche                                                                          | Kaufpreis      | Status     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| WE 4 Souterrain                       | ca. 45,0 m <sup>2</sup> *                                                                    | 659.000,00 €   | frei       |
| WE 1 Souterrain/ Hochparterre         | ca. 267,24 m <sup>2</sup> *                                                                  | 4.119.000,00 € | reserviert |
| WE 2 1. Obergeschoss                  | ca. 175,42 m <sup>2</sup> *                                                                  | 2.750.000,00 € | frei       |
| WE 3 2. Obergeschoss/<br>Dachgeschoss | ca. 155,23 m <sup>2</sup><br>ca. 42,31 m <sup>2</sup> Nfl.<br>gesamt 197,54 m <sup>2</sup> * | 3.150.000,00 € | frei       |

\*laut Wohnflächenberechnung des Architekten Feldsien vom 03.04.2018

### **COURTAGE**

Die Courtage in Höhe von 6,25 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, ULI VOGELER GmbH und ggfs. deren Beauftragter erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

### **SONSTIGES**

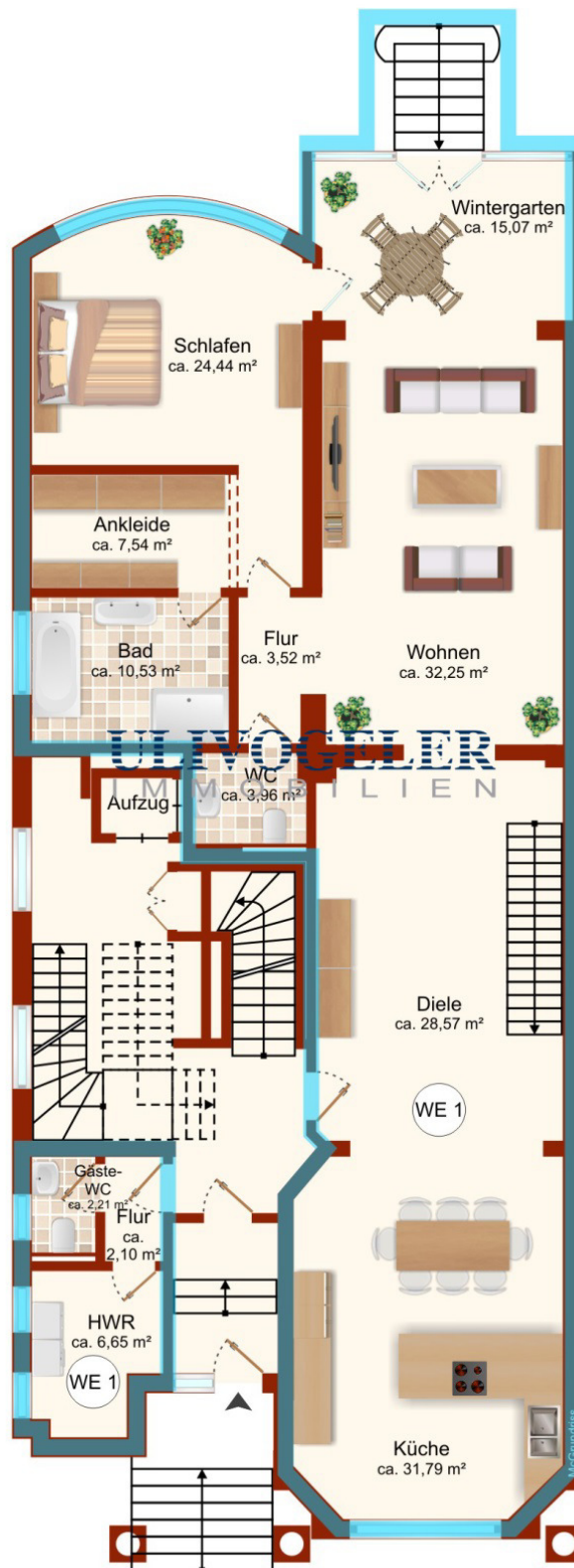
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben und Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die nachfolgenden Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht.

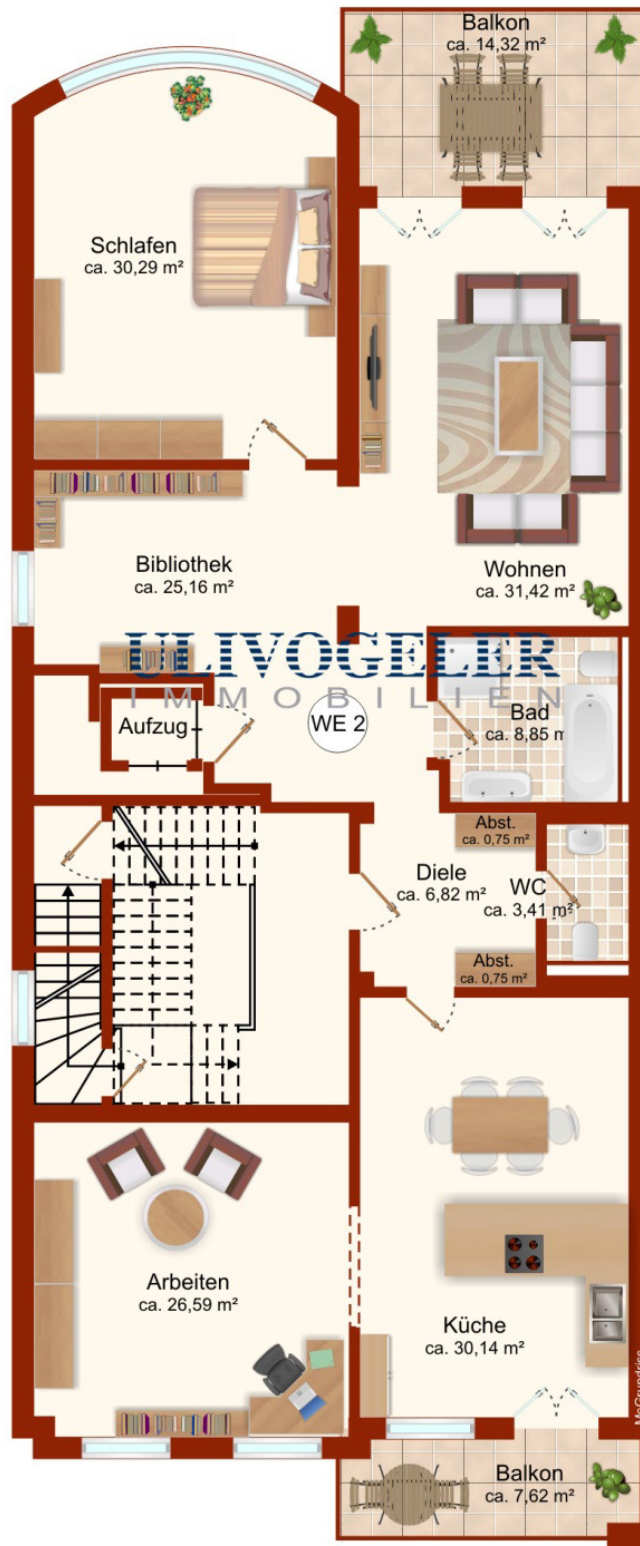
### GRUNDRISS SOUTERRAIN, WHNG. NR. 1



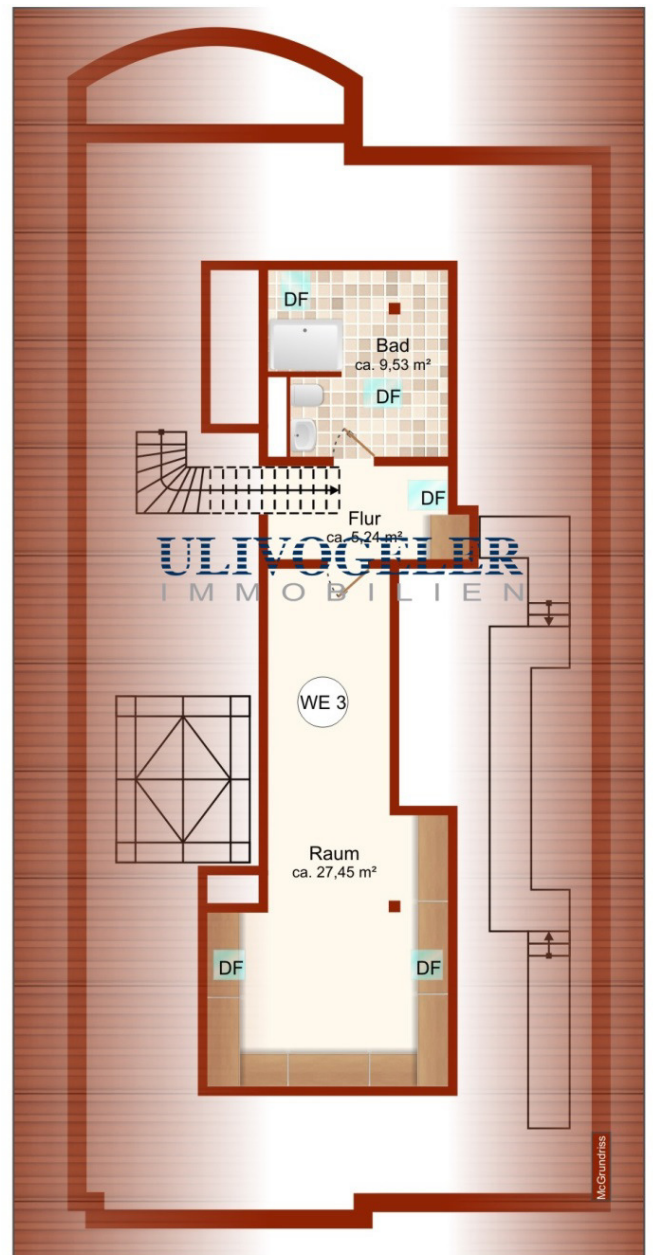
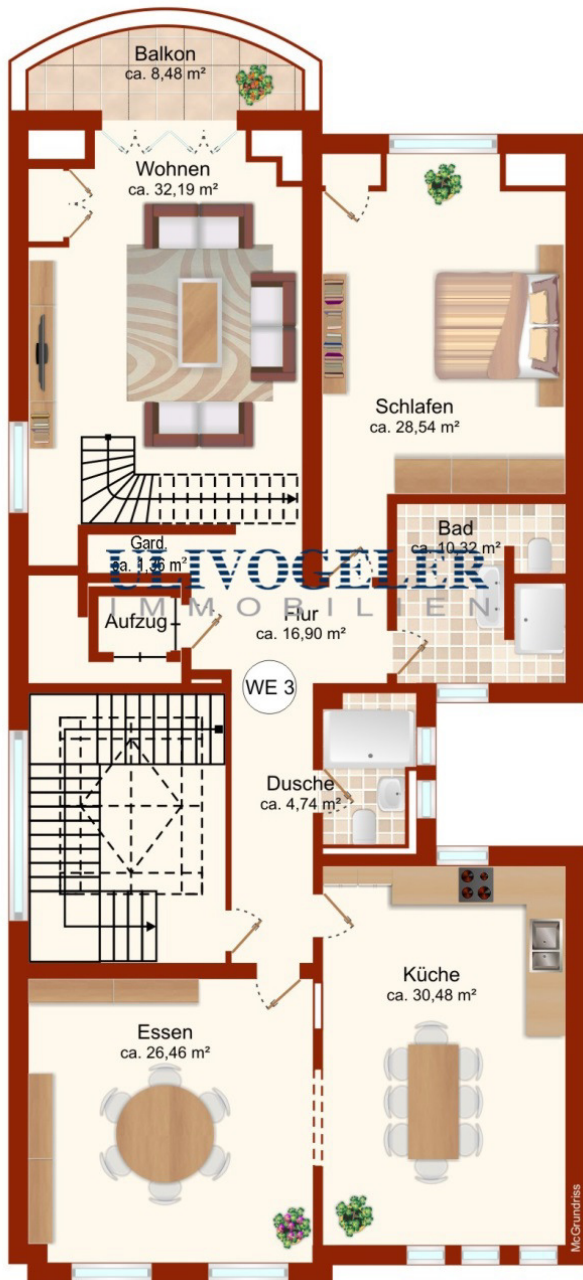
## GRUNDRISS HOCHPARTERRE, WHNG. NR. 1



### GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS, WHNG. NR. 2



## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS, WHNG. NR. 3



## GRUNDRISS SOUTERRAIN, WHNG. NR. 4



## WIDERRUFSRECHT

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

ULI VOGELER GmbH  
Johnsallee 2  
20148 Hamburg  
Email: uv@ulivogeler.de  
Fax: +49 (40) 30 03 38 01

## Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 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.

## Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## GELDWÄSCHEGESETZ

Zur Verhinderung von Geldwäsche, sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammen treffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der von uns und dem Auftraggeber oder anderen Auskunft Befugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf und Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposés etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsschluss in gehöriger Form und ggfs. des Eintritts eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d.h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises /Exposés mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies grundsätzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.