

PURISTISCHES STADTHAUS IM URBANEN HH-UHLENHORST



Hofweg 66 in 22085 Hamburg

Visualisierung

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 360 m ²
Nutzfläche:	ca. 110 m ²
Garten (Sondernutzungsrecht):	ca. 256 m ²
Zimmer:	5 – 6
Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	3
Kaufpreis:	€ 3,7 Mio.
Fertigstellung (geplant):	02/2019

LAGE

Der Stadtteil Uhlenhorst gehört zu den bekanntesten und auch schönsten Stadtteilen Hamburgs und befindet sich in direkter Nähe zur Hamburger Außenalster. Hier bieten weitläufige Grünanlagen ausreichend Raum für ausgedehnte Spaziergänge mit wundervollem Ausblick. Der Hamburger Stadtpark liegt ebenfalls in der näheren Umgebung und ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Uhlenhorst sowie der direkt angrenzende Stadtteil Winterhude bestechen durch ihre perfekte Infrastruktur. Hier befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafes und Boutiquen. Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs können bequem zu Fuß erreicht werden.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist optimal. Zahlreiche Bushaltestellen sowie die U-Bahnstation „Mundsburg“ befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mit dem PKW sind der Flughafen „Fuhlsbüttel“ sowie der Hauptbahnhof in kürzester Zeit erreichbar.



FLURKARTE



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: LGV-Geoservice
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

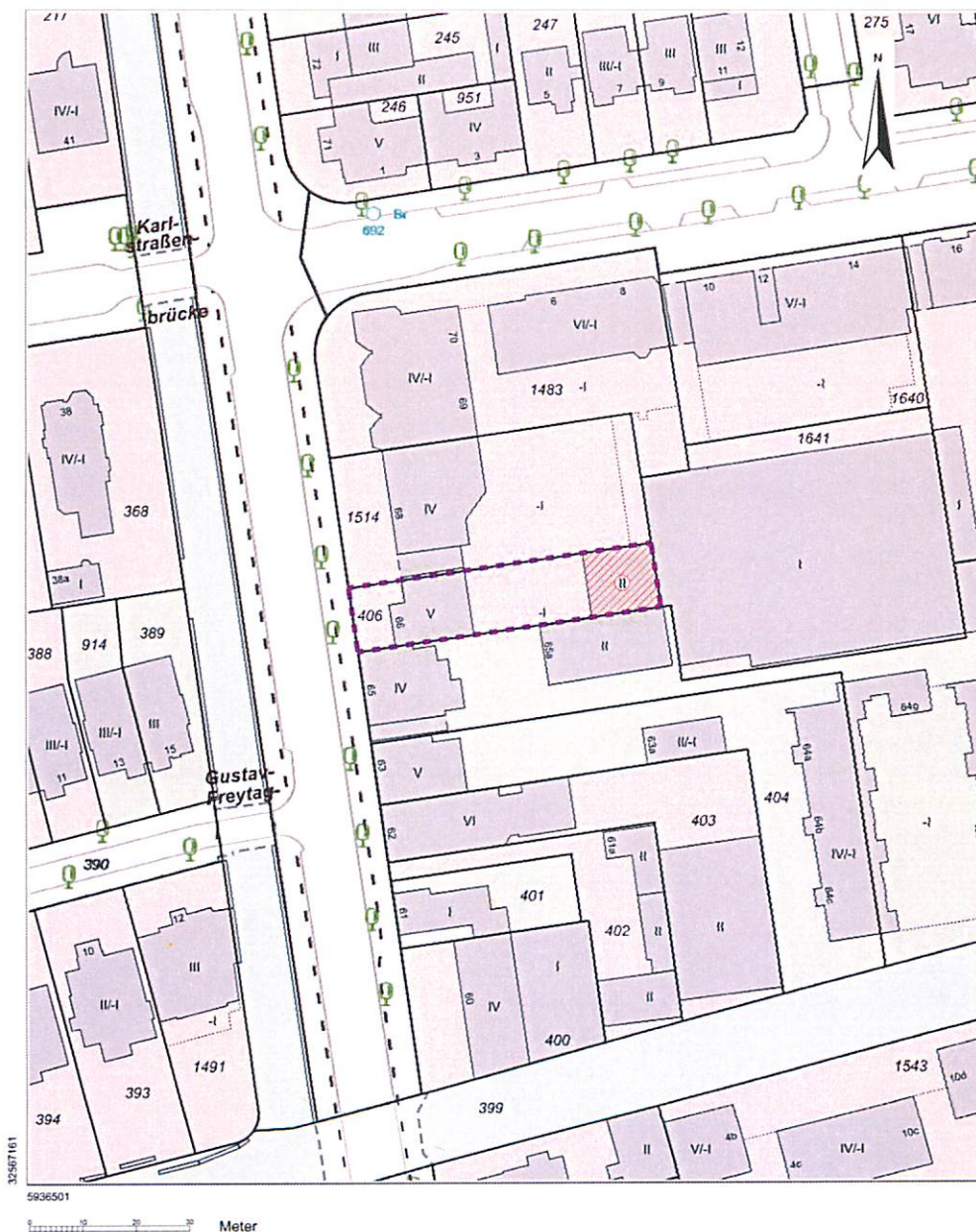
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.06.2015

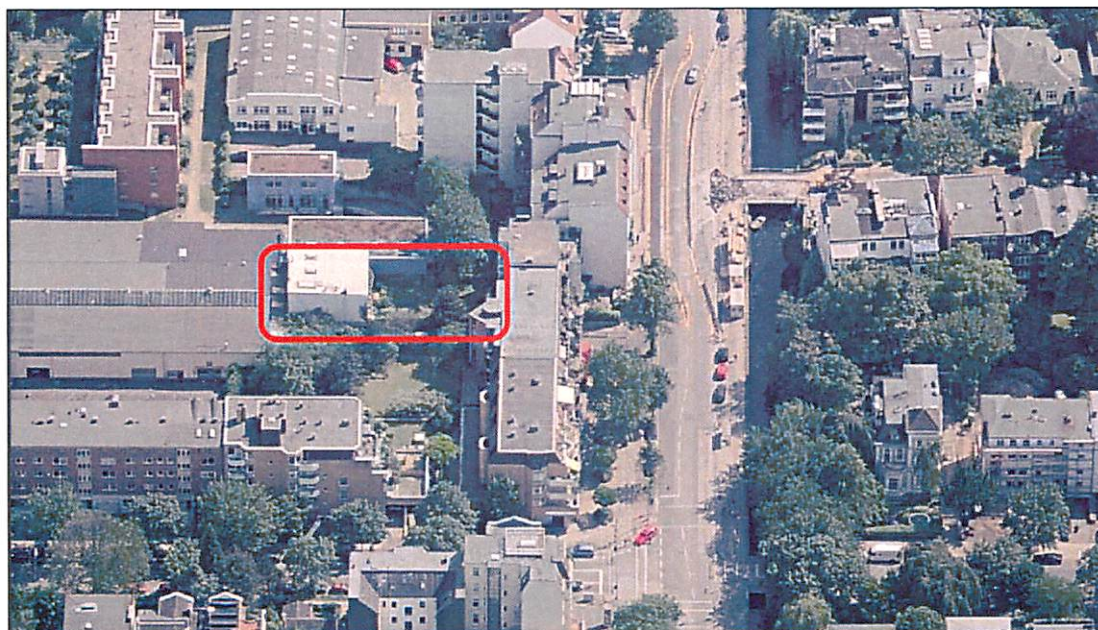
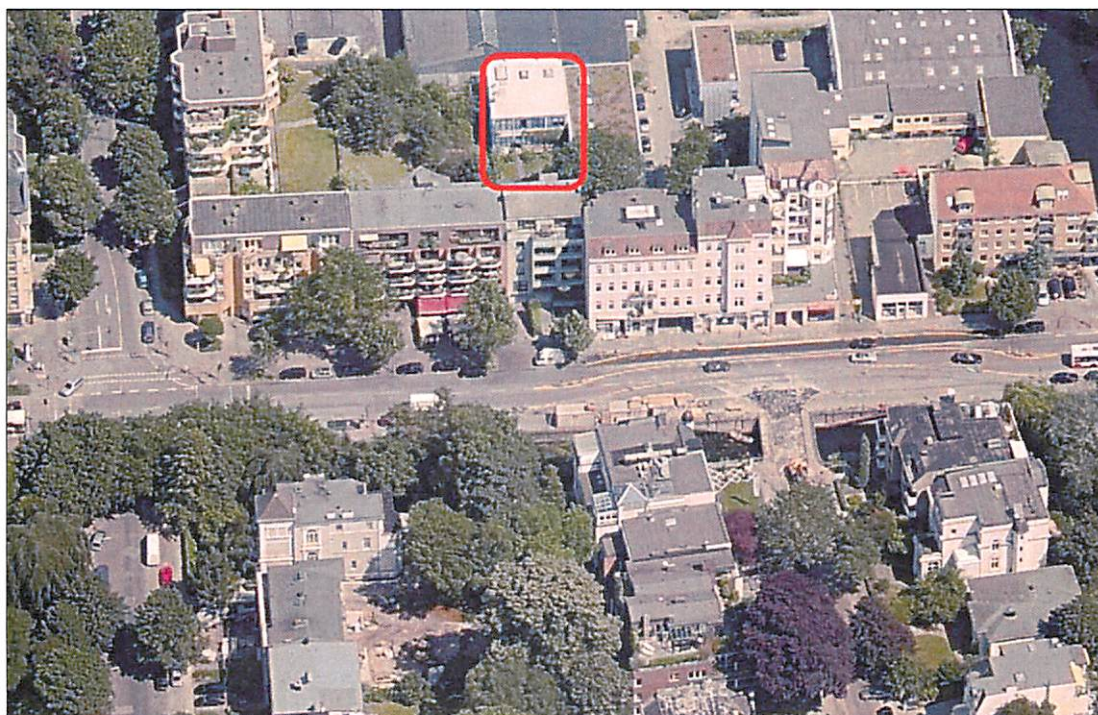
Flurstück: 406

Gemarkung: Uhlenhorst



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.

LUFTAUFNAHMEN DES MOMENTANEN ALTBESTANDES



DAS OBJEKT

Inmitten historischer Denkmäler entsteht ein Stadthaus der Extraklasse in ruhiger zweiter Reihe von Uhlenhorst, was selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Bestandshaus im Garten eines Mehrfamilienhauses, welches Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, wird vollends entkernt und mit ästhetischem Feingefühl zu einem Homeplace der Superlative realisiert.

Deckenhöhen bis zu teilweise über 3,0 Metern gehören zum Standard wie auch eine eigene Tiefgarage für bis zu 3 Pkw, die über die Haupttiefgarage zu erreichen ist. Ein direkter Zugang von der Tiefgarage zum Stadthaus ist selbstverständlich. Das Gebäude selbst wird über den ruhigen Hinterhof erreicht und ist nur durch das Passieren des Treppenhauses im Bestandshaus möglich. Der jetzige Eigentümer des Gartenhauses wird im Zusammenhang mit der Sanierung den Ein- und Durchgangsbereich des Bestandshauses sowie die Zuwegung/Bepflanzung und den Müllstandort neu gestalten. Eine kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung wird alle Räume mit gefilterter Frischluft versorgen. Die Abluft wird über das Dach geführt.

Das Objekt wird über vier Ebenen verfügen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Bedarfsausweis: Endenergiebedarf kWh/(m²*a): 77.

Untergeschoss:

In der Tiefgaragenebene ist ebenfalls ein angrenzender Hausanschlussraum und Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Erdgeschoss:

Durch das innenliegende Treppenhaus gelangt man in das Erdgeschoss, welches an Großzügigkeit kaum zu überbieten ist. Hier befinden sich Küche, Essen und Wohnraum mit Loft ähnlichem Charakter sowie der Haupteingang nebst Entreé sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnraum aus begeht man die Terrasse mit Glas-/Stahlüberdachung, die auch bei unbeständigem Wetter Schutz vor Regen bietet. Der angrenzende Garten mit ca. 250 qm Fläche gehört zum Sondernutzungsrecht dieses Stadthauses.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss bietet auch einer jungen Familie mit drei abgeschlossenen Räumen und zwei Bädern den persönlichen Freiraum zum Schlafen, Spielen, Lesen oder um einfach nur die Seele baumeln zu lassen.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss verfügt neben dem Schlafbereich und dem En-Suite-Bad selbstverständlich auch über eine großzügige Ankleide sowie einer endlos scheinenden nach Westen ausgerichtete Terrasse.

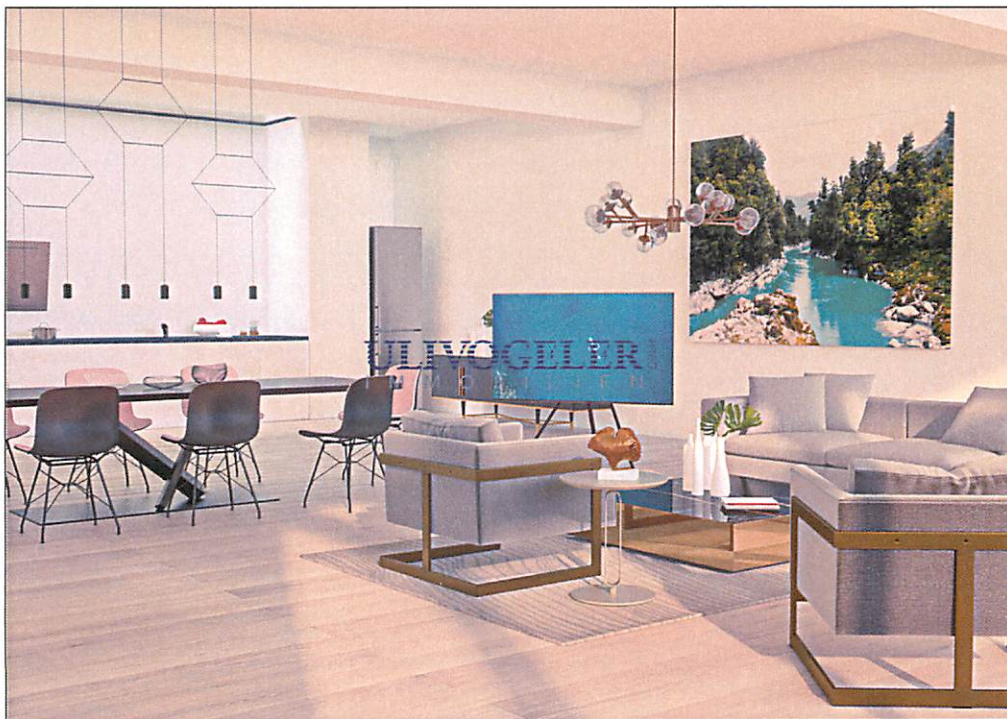
Natürliche Lichtquellen werden durch moderne Glasschiebeelemente gewährleistet. Weiß geputzte Wände, das Schalterprogramm Gira Esprit (oder Alternativen), eine Fußbodenheizung im gesamten Objekt (ausgenommen UG), Eichendielen wie auch 2,25 m hohe Türen sind nur ein Auszug der Gesamtausstattung. Die Bäder werden mit Badmöbeln namhafter Designer ausgestattet und die Wände und Böden mit Feinstein belegt.

Da die Ausbauarbeiten noch nicht begonnen haben, sind Grundrissänderungen (ausschließlich im 1. OG) noch möglich.

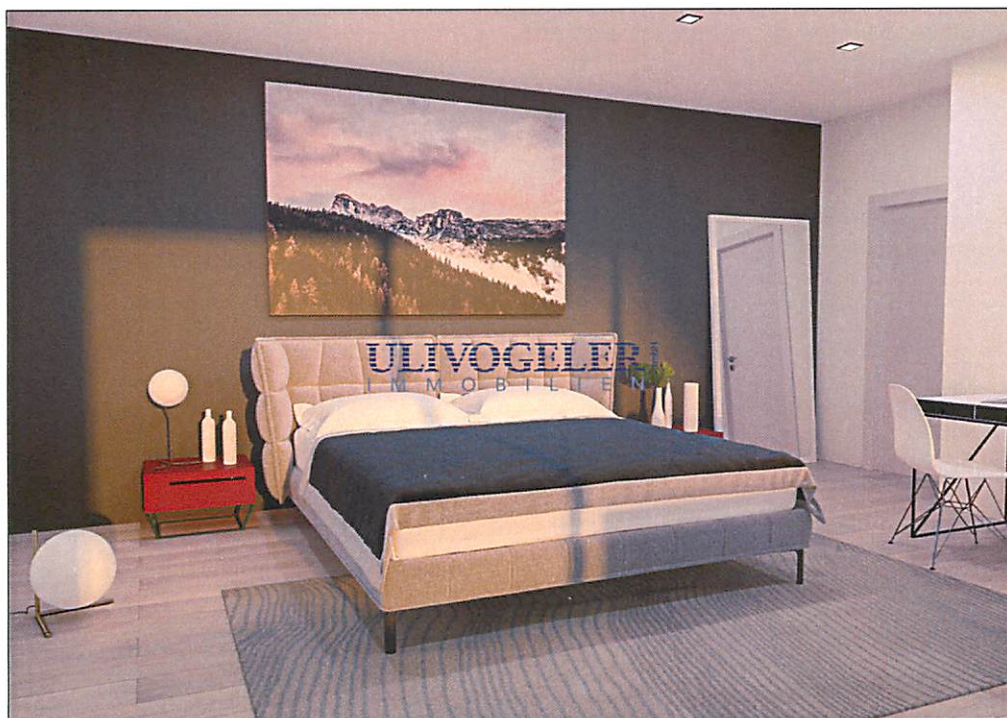
ULIVOGELER^{GmbH} IMMOBILIEN

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

AUSSTATTUNGSBEISPIELE (VISUALISIERUNGEN) (jegliche Möblierungen bzw. Ausstattungsbeispiele sind nicht im Kaufpreis enthalten).



Wohnen/ Küche - Beispiel



Schlafen - Beispiel

ULIVOGELER^{GmbH} IMMOBILIEN

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



Bad - Beispiel

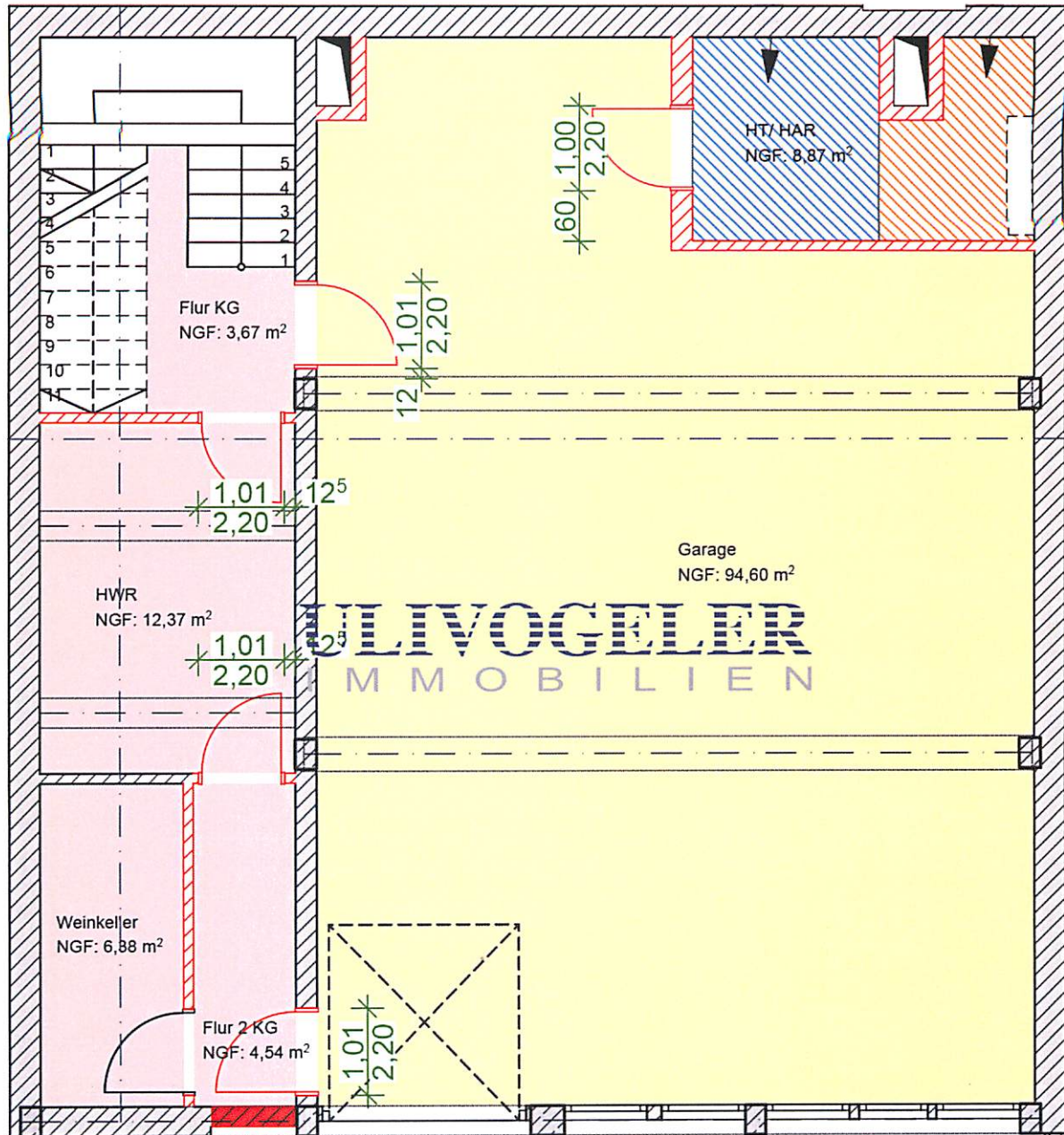
COURTAGE

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).

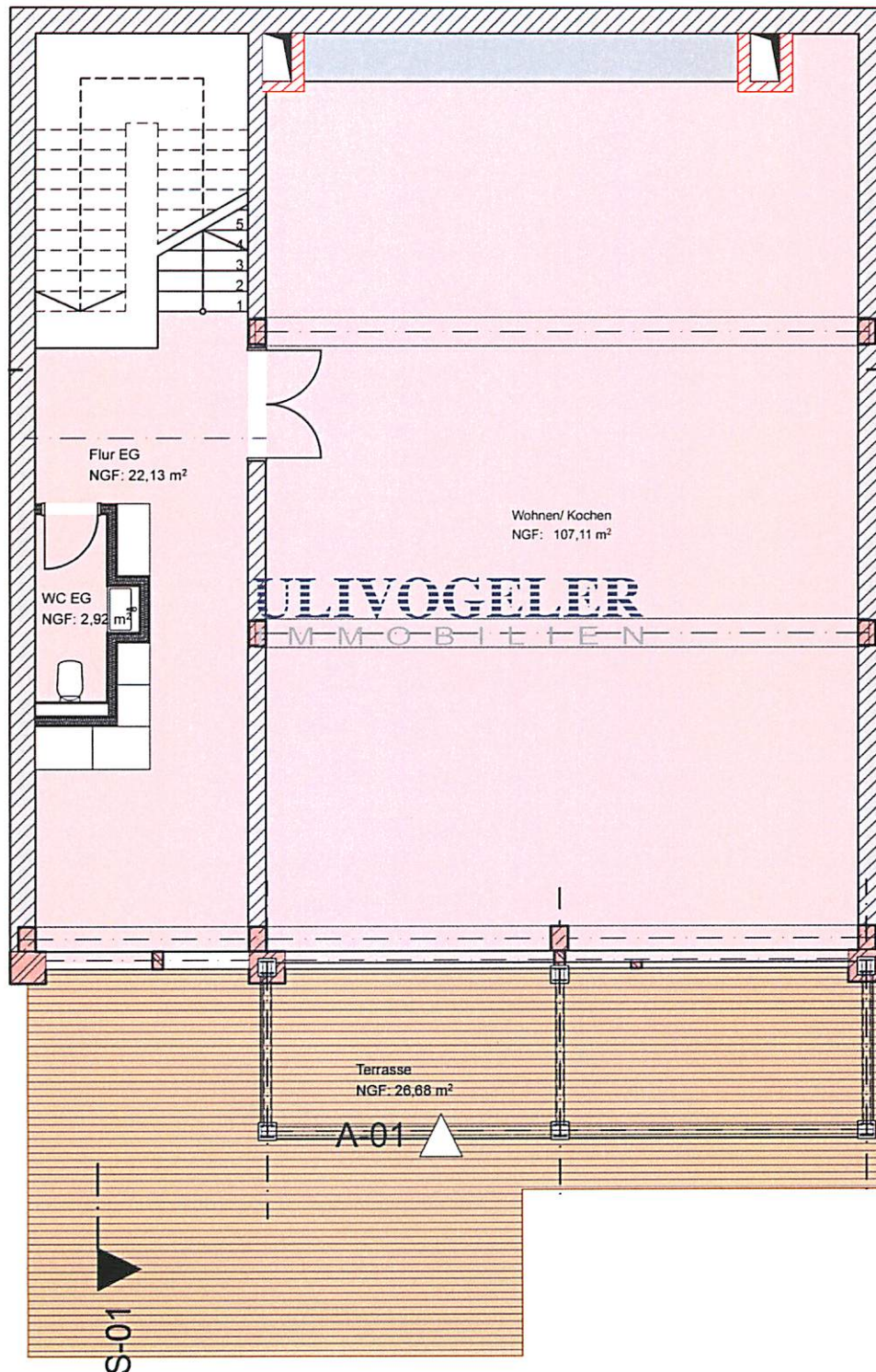
SONSTIGES

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. Änderungen vorbehalten.

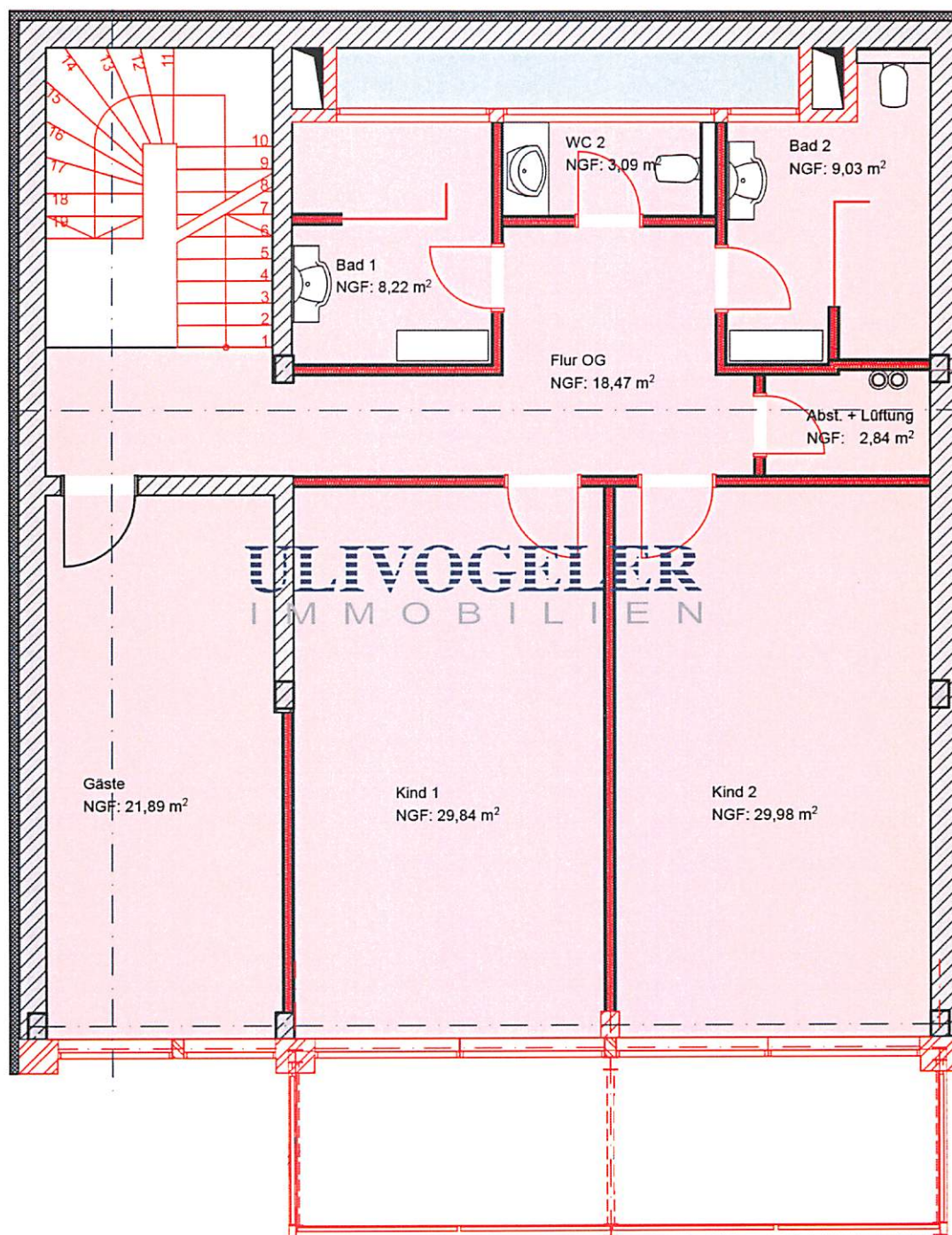
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS/ TIEFGARAGE



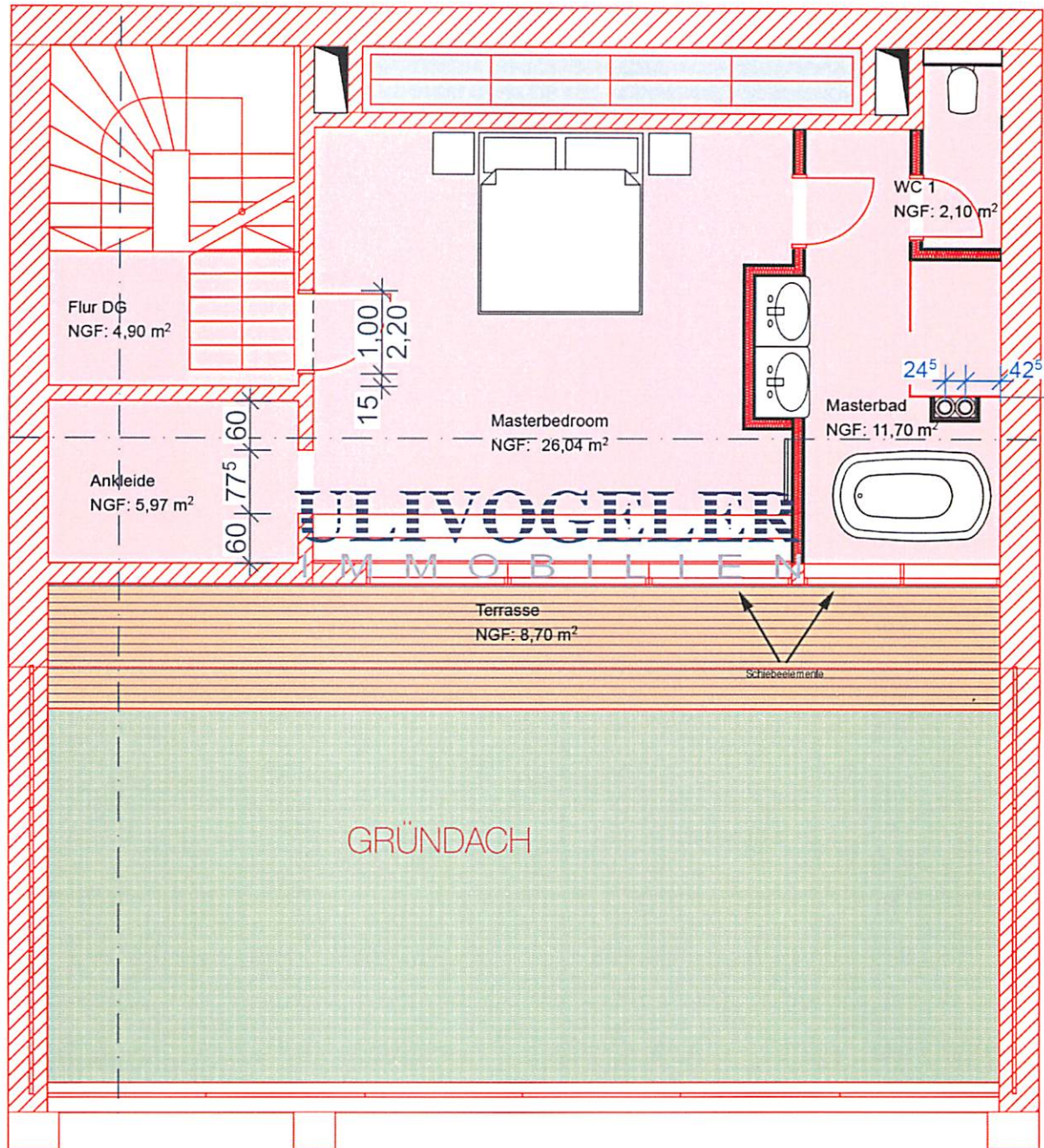
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS



ULIVOGELER^{GmbH} I M M O B I L I E N

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

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

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. bezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

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.

ULIVOGELER^{GmbH}

I M M O B I L I E N

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

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, Exposé 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.