

Jugendstil- Juwel in Bestlage von Hamburg- Winterhude mit besonderem Flair



Geibelstraße 57
22303 Hamburg

IVI MAKLERKONTOR GMBH
EDMUNDHAUS · KATHARINENSTR. 30
20457 HAMBURG
UST.-ID: DE181146356
STEUER-NR.: 48/734/02267

COMMERZBANK HAMBURG
KTO.-NR.: 0575539600 · BLZ: 200 800 00
IBAN: DE84 2008 0000 0575 5396 00
BIC: DRESDEFF200
AMTSGERICHT HAMBURG · HRB 61919

GESCHÄFTSFÜHRER: ERIC PLANT
TEL +49 (0)40 - 36 48 83
FAX +49 (0)40 - 36 56 54
ericplant@ivi-maklerkontor.de
www.ivi-maklerkontor.de

EXPOSÉ

Jugendstil- Juwel in Bestlage von Hamburg- Winterhude mit besonderem Flair,
Geibelstr. 57, 22303 Hamburg

- Lage:** Winterhude zählt zu den beliebtesten Stadtteilen des Bezirks Hamburg-Nord. Er besticht durch seine zentrale Lage zwischen der Außenalster, dem Stadtpark und dem Goldbekkanal. Die Nähe zur Außenalster bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Joggen am Wasser, Spaziergänge im Grünen oder Wassersport und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs: in der Geibelstraße im Stadtteil Winterhude. Die ruhige Seitenstraße zeichnet sich durch ihr urbanes Wohnumfeld mit gepflegten Altbauten und einer hohen Lebensqualität aus. In der näheren Umgebung finden Sie eine Mischung aus klassischer Wohnbebauung und vielseitiger urbaner Infrastruktur mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel schnell und können so problemlos alle Teile der Hansestadt erkunden. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zu Schulen und Kindergärten.
- Objekt:** Diese attraktive Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Jugendstilhauses, erbaut ca. 1905, vereint historischen Charme mit individuellem Gestaltungsspielraum. Auf ca. 39 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Die zwei gut geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Wohn- und Schlafbereich oder als Kombination aus Homeoffice und Wohnbereich. Das Herzstück der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und zum kommunikativen Mittelpunkt des Zuhauses werden kann. Das Duschbad ist kompakt und funktional gestaltet. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme älteren Baujahrs. Isolierverglaste Fenster sind bereits vorhanden. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und ein individuelles Zuhause schaffen möchten. Im Gemeinschaftseigentum steht eine Dachsanierung an. Die hierfür erforderlichen Kosten sind jedoch bereits in der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt, sodass auf den Erwerber nach aktuellem Stand keine zusätzliche Sonderumlage zukommt. Es handelt sich um eine charmante Altbauwohnung mit Charakter – ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder als wertbeständige Investition.
- Wohnfläche** ca. 39 m²
- Aufteilung:** 2 Zimmer + Duschbad + Küche + Balkon + Dachbodenabstellraum
- Hausgeld:** ca. 231,76 mtl.
- Kaufpreis:** € 319.000,00
- Grundstück:** 950 m² davon 227/10.000stel. Miteigentumsanteil
- Courtage:** 3,57% inkl. Ust. vom Kaufpreis
- Besichtigung:** Jederzeit nach Vereinbarung

Alle Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildergalerie



Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer



Die Wohnküche Bild 1



Die Wohnküche Bild 2

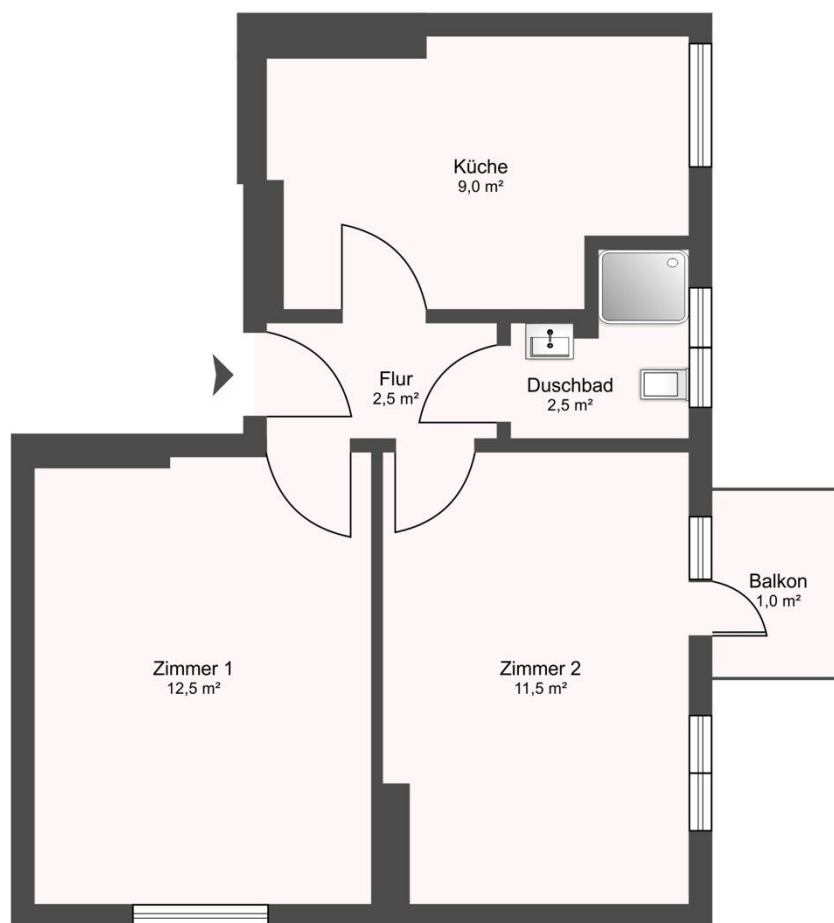


Das Duschbad Bild 1



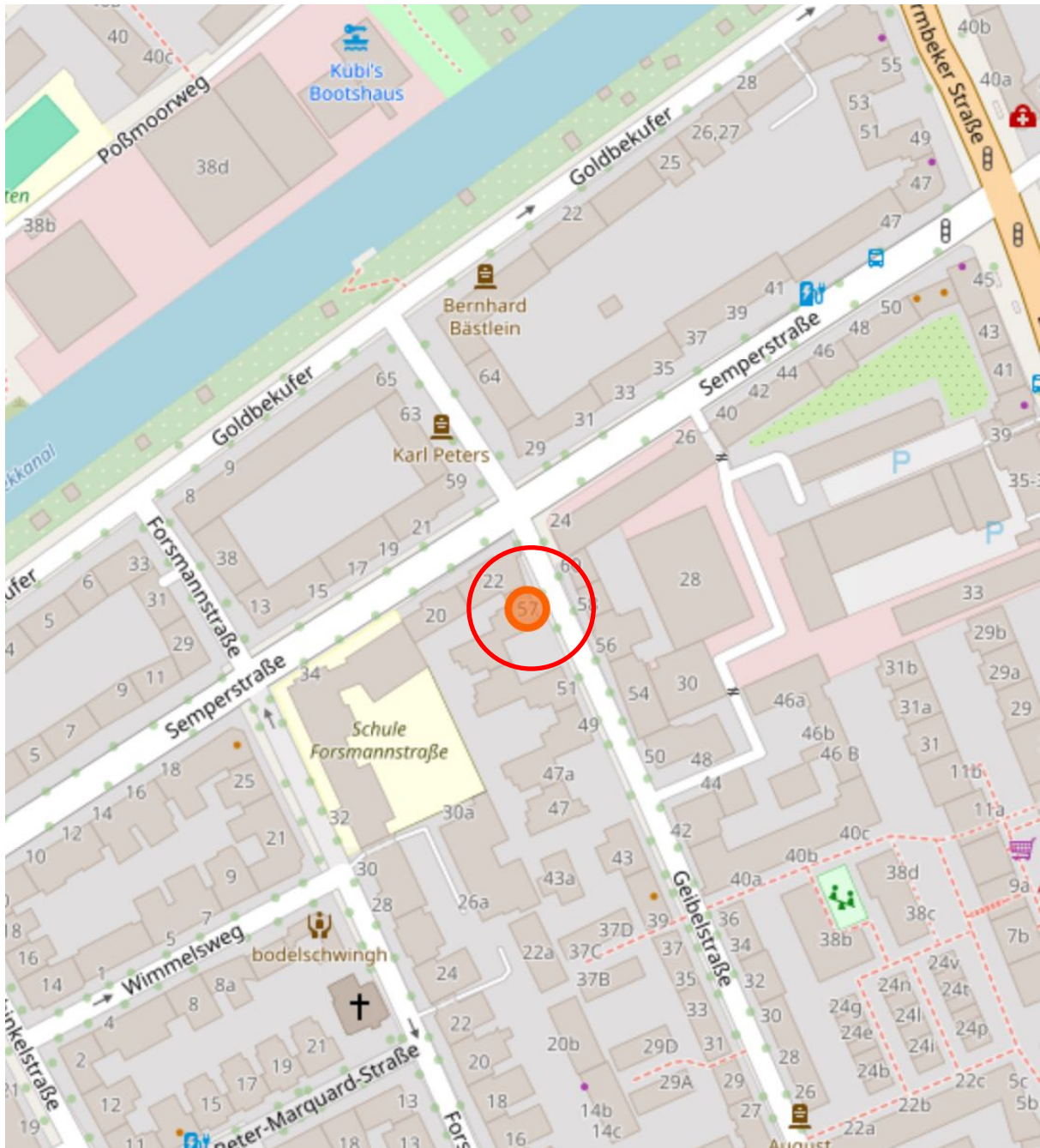
Das Duschbad Bild 2

Grundriss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lageplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Creative Commons BY-SA 2.0

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter. Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision wie wenn er den Vertrag selbst abgeschlossen hat. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z.B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer/ Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkennntnis: Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis des anbietenden Maklers an.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursachlichkeit genügt.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Gewerbeimmobilien, Grundstücken und Mehrfamilienhäusern sind vom Käufer 7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Grundmieten zzgl. der ges. USt. als Provision berechnet. Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision/ Courtage wird erst fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein.

Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z.B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes).

Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit IVI Maklerkontor GmbH und gelten als verbindlich. Mit dem Empfang der Offerte treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma IVI Maklerkontor GmbH.

Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet die Firma IVI Maklerkontor GmbH nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet/ Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.

Ohne Gewähr

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (IVI Maklerkontor GmbH, Katharinenstr. 30, 20457 Hamburg, Tel.: +49-40-364883, Fax: +49-40-365654, info@ivi-maklerkontor.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn 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 verlangt, dass die Dienstleistungen 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.