



E&V ID W-030RE3

BÜRGERWEIDE 38 — 20535 HAMBURG

Vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

ZIMMERANZAHL

2,5

WOHNFLÄCHE

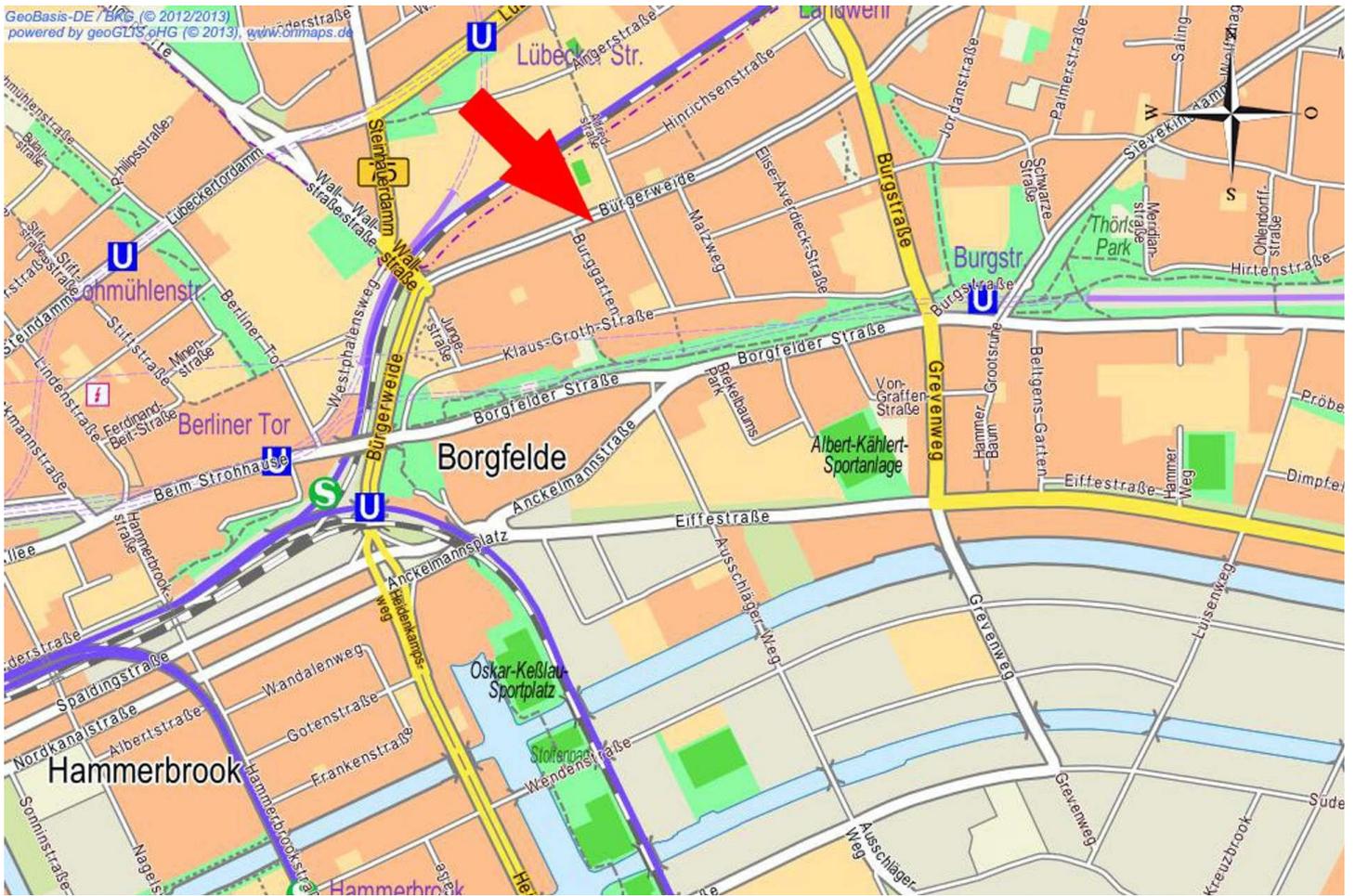
ca. 90 m²

BAUJAHR

1950

KAUFPREIS

550.000 €



Lageplan

Eckdaten

Baujahr	Etage	Letzte Modernisierung
1950	1. OG	2018
Anzahl Zimmer	Vermietet	Hausgeld/Monat
2,5	ja	380 €
Anzahl Badezimmer	Objektzustand	Bodenbelag
1	gepflegt	Parkett, Fliesen

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für

beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Flur

Objektbeschreibung

Diese vermietete Eigentumswohnung befindet sich im gefragten Hamburger Stadtteil Borgfelde und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem durchdachten Grundriss. Die im Jahr 2018 umfassend sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 90 m² ein angenehmes Wohnambiente. Alle Räume sind bequem vom zentralen Flur aus zugänglich. Der hochwertig verlegte Holzparkettboden sorgt in Wohn- und Schlafräumen für eine warme, stilvolle Atmosphäre. Die moderne, weiße Einbauküche ist zeitlos elegant gestaltet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und ist mit hellen Fliesen sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer

bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Auch das helle Wohnzimmer überzeugt durch seine Größe und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ein separater Essbereich lässt sich hier mühelos integrieren. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen, nach Süden ausgerichteten Balkon, der an sonnigen Tagen zum Entspannen einlädt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls erworben werden.

Die Wohnung ist seit rund vier Jahren zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.499 €. Damit stellt sie eine interessante und nachhaltige Kapitalanlage dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Außenansicht

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in Borgfelde, ein Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte. Borgfelde zeichnet sich durch seine ruhige Lage inmitten der urbanen Vielfalt Hamburgs aus. Eingebettet zwischen den Stadtteilen Hammerbrook, St. Georg und Eilbek ist hier eine perfekte Balance zwischen zentralem Leben und entspannter Wohnatmosphäre geboten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Wasser: Der Kuhmühlenteich und die Außenalster sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen. Die Straße hinunter gelangen Sie ebenfalls zum Borgfelder Parkstreifen, der mit Fußballfeldern und Outdoor-Sportgeräten zu Sport und Spaziergängen einlädt. Für Familien ist Borgfelde besonders attraktiv. Mehrere Schulen, wie das Sankt Ansgar-Gymnasium und das Klosterschulen-Gymnasium, liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Kitas, Ärzte, Apotheken und zahlreiche andere Dienstleister, sowie das Marienkrankenhaus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders komfortabel macht. Umgeben von den U- und S-Bahnstationen; Landwehr, Berliner Tor und Burgstraße dazu mehreren Buslinien sind Sie hier auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestmöglich mit den anderen Teilen der

Stadt verbunden. Auch die Anbindung an die Autobahnen A1 und A24 sorgt für eine optimale Vernetzung in alle Richtungen. Diese ideale und einzigartige Kombination aus städtischer Nähe und ruhigem Wohnen verbindet Urbanität mit Entspannung.

Entfernungen

Kindergarten	3 Min
Schule	1 Min
Geschäfte	1 Min
Bus-/Bahnhaltstelle	1 Min
Autobahnauffahrt	5 Min
Hauptbahnhof	8 Min
Flughafen	20 Min



Wohnbereich



Schlafzimmer



Terrasse



Terrasse



Arbeitszimmer



Badezimmer



Küche



Küche

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

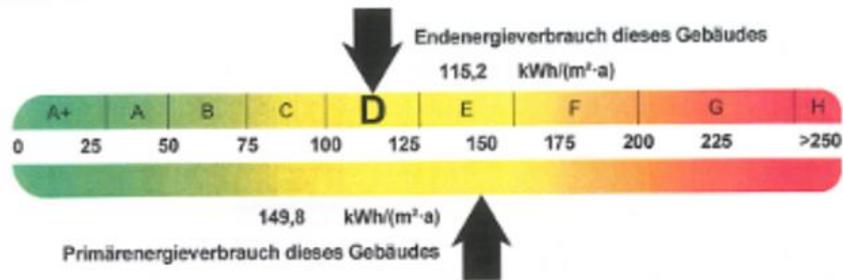
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HH-2017-001559768

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

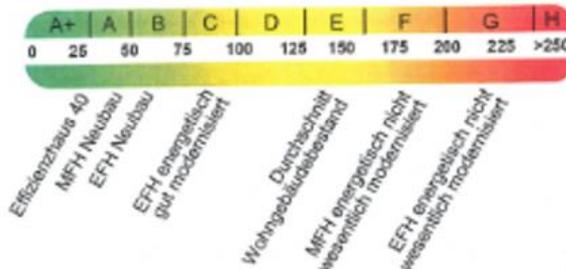
115,2 kWh/(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizwerk, fossil	1,30	339860	—	339860	1,15
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,30	82315	82315	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss



Unser Service für ihre Immobilienfinanzierung

Engel & Völkers Finance ist Ihr verlässlicher Partner, wenn es um Finanzierungsfragen geht. Durch unsere jahrelange Erfahrung und unserem engen persönlichen Kontakt zu einer Vielzahl von Bankpartnern bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Finanzierungsprojekt. Unabhängig von Kreditinstituten finden wir aus einem Portfolio von über 550 Banken genau das richtige Angebot für Sie.



OPTIMALER ZINSVERGLEICH

Konkretes Finanzierungsangebot
in kürzester Zeit



RUNDUM-SERVICE

Einholung aller Objektunterlagen



UNKOMPLIZIERTE ABWICKLUNG

Schnelle Finanzierungszusage ermöglicht
den Kauf Ihrer Wunschimmobilie



BONITÄTSSICHERUNG

Konditionsvergleich ohne Negativeauswirkung
auf Ihren Schufa-Score



100 % PLUS FINANZIERUNG

Finanzierung des Kaufpreises inkl. Nebenkosten
und ggf. Modernisierung möglich



AFTER-SALES-SERVICE

Garantierte Betreuung auch nach
Darlehensvermittlung



Christoph Enders

Finanzierungsspezialist

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Barmbek, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Hellbrookstraße 61, D-22305 Hamburg-Barmbek, Barmbek@engelvoelkers.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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 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.

Ende Widerbelehrung

Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Haftungsausschuss

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An: Barmbek, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Hellbrookstraße 61, D-22305 Hamburg-Barmbek, Tel.: 49 40 226 30 51-20, Barmbek@engelvoelkers.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift

Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Barmbek, Hellbrookstraße 61, D-22305 Hamburg-Barmbek. Hinweise, wie Engel & Völkers Daten verarbeitet, finden Sie unter www.engelvoelkers.com/freising/Datenschutz.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1

Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z. B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Ergibt sich nicht aus abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag mit dem Eigentümer oder Vermieter eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen vor Vertragsende schriftlich oder in Textform gekündigt hat.

2

Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die hierdurch entstehenden Schäden.

3

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

4

Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

5

Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch dem Grunde nach nicht, sofern nicht ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.

6

Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

7

Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision. Dies gilt entsprechend für den Ersatz von Aufwendungen, die wir im berechtigten Vertrauen auf den Abschluss eines Hauptvertrages getätigt haben, der aufgrund des schuldhaften Verhaltens des Kunden nicht zustande gekommen ist.

8

Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

9

Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

10

Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

11

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nach Zustandekommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.



ENGEL & VÖLKERS HAMBURG-BARMBEK

49 40 226 30 51-20 | Barmbek@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/barmbek
Hellbrookstraße 61 | D-22305 Hamburg-Barmbek | Hamburg Südost Immobilien GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH