

## Exposé Helle kernsanierte 3-Zimmer Komfortwohnung in Top-Lage

Westerlandstraße 23 - 22047 Hamburg



### Wohnungsdaten:

Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Aufzug:	nein
Anzahl Zimmer:	3 (Wohnzimmer mit gr. Loggia, elektr. Markise, 2 Schlafzimmer mit Balkonzugang, Marken-Designküche, Duschbad, separates Gäste-WC)
Wohnfläche ca.:	96,6 m <sup>2</sup>
Balkon:	ja, zwei. Ein Balkon mit Ostausrichtung und eine Loggia mit Süd-Westausrichtung
Baujahr:	1974
Zustand:	sehr gepflegt, luxuriös
Sanierung:	Kernsanierung 2014
Energieausweis:	ist in Auftrag gegeben
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr: 2020)
Kellerraum:	ja
Kfz-Stellplatz:	ja, ein Tiefgaragenstellplatz
Lage:	bevorzugte Wohnlage HH-Tonndorf, verkehrsberuhigt

### Objektbeschreibung

Das Gebäude mit drei Wohneinheiten (EG, OG, DG) wurde 1974 in Massivbauweise erstellt, stetig gewartet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die angebotene Wohnung wurde Mitte 2014 kernsaniert.

Die Wohnung verfügt in allen Wohn- und Schlafräumen über Echtholzparkett, der Flur, die Küche, das Bad und Gäste-WC sind mit hochwertigen Natursteinfliesen ausgelegt. Die Wände im Flur, Wohnzimmer und Gäste-WC wurden in aufwendiger venezianischer Gipsaspachteltechnik veredelt, was Ausbesserungen mit wenigen Handgriffen, günstigem Materialeinsatz, etwas Geschick und Geduld sehr vereinfacht. Die Schlafzimmer und Küche sind mit Glasflies-Tapeten tapeziert und weiß gestrichen. Die beiden praktisch geschnittenen Schlafzimmer haben einen Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon, über das Wohnzimmer gelangen Sie auf eine große Loggia mit elektr. Markise über die gesamte Breite. Die Loggia ist in Richtung Süd-West ausgerichtet und bietet Ihnen einen Blick in den hinter dem Haus gelegenen Garten, der der Gemeinschaft zur Verfügung steht.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Essbereich und winterliche Abende lassen sich vor dem modern gestalteten Kamin entspannt verbringen.

Das moderne Duschbad sowie Gäste-WC verfügen über Sanitärobjekte und Armaturen deutscher Markenhersteller.

Die Design-Einbauküche wurde mit Geräten der Firma Neff ausgestattet und beinhaltet ein großes Induktionskochfeld, einen Umluftofen mit integriertem Konvektomaten, Kühl- und TK-Schrank, Abzugsanlage und weitere komfortable Extras. Neben einem Geschirrspüler wurde auch die Waschmaschine in die Küche integriert. Wenn dieser Platz für ein anderes Küchenelement genutzt werden soll, steht in der Gemeinschaftswaschküche im Keller des Hauses, ein eigener Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Zu der Wohnung gehören ein großer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.



Flur



Wohnzimmer mit Essbereich



Essbereich mit Kamin



Loggia



Duschbad



Gäste-WC



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

**Lage:**

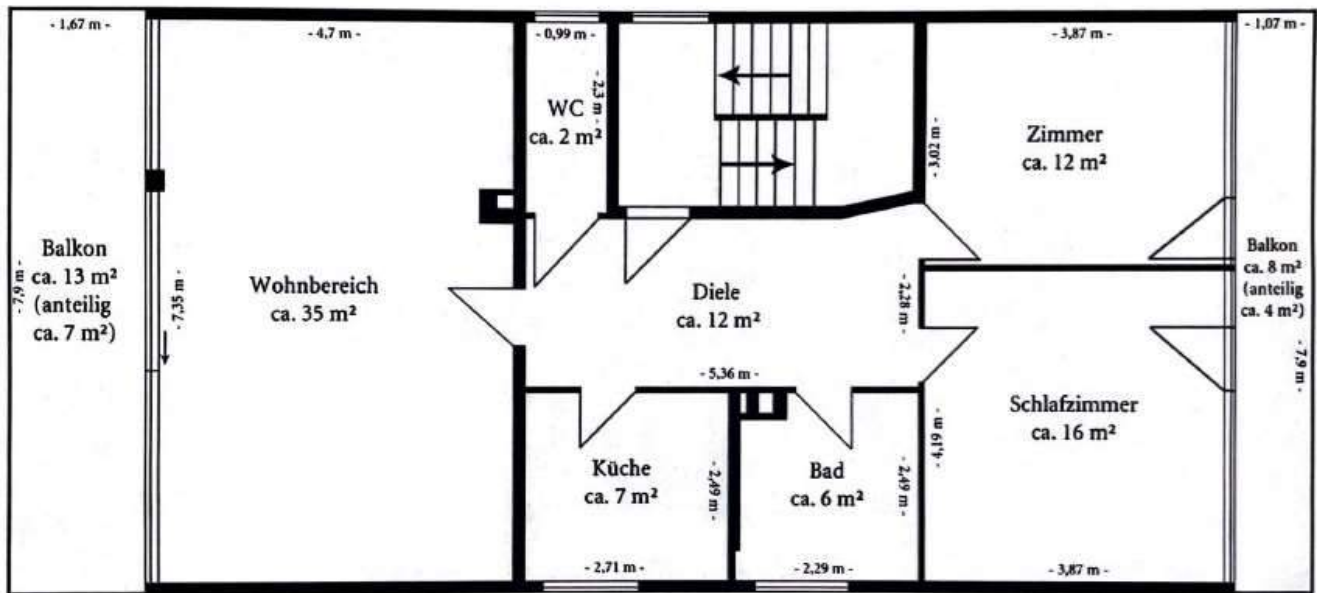
Der Hamburger Stadtteil Tonndorf entwickelt sich aufgrund seiner Lage im Grünen zu einem immer beliebteren Wohngebiet für junge Hamburger Familien. Im nahen Umfeld befinden sich Kitas, eine Grund-, Gesamtschule und ein Gymnasium. Fußläufig erreichen Sie das kleine Flüsschen Wandse, an dessen Ufer Sie bis zum Eichtalpark (Wandsbek) und in die andere Richtung bis zum Freibad Ostender Teich laufen können.

In ca. 10 Gehminuten Entfernung befindet sich ein Frischemarkt. Verschiedene Diskonter, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, ein Kino und mehrere Sportclubs sind in wenigen Fahrminuten mit dem Rad oder Auto zu erreichen. Insbesondere zeichnet sich der sehr ruhige Stadtteil durch seine zentrale Lage zu den Autobahnen A 1 und A 24 aus, die in nur 10 Fahrminuten über die Anschlussstelle HH-Jenfeld erreichbar sind.

Die Hamburger City erreichen Sie neben dem Auto auch mit dem ÖPNV. Die Bushaltestelle - Marner Straße- ist in 3 Minuten fußläufig zu erreichen. Mit dem Bus, der Regionalbahn oder auch U und S-Bahn sind Sie innerhalb 30 Minuten an der Mönckebergstraße.



Küche



Grundriss

### **Zahlen-Daten-Fakten**

Lieferbar:	ab sofort möglich
Wohngeld:	€ 95,00
Instandhaltungsrücklage:	€ 70,00
Heizkosten-/Warmwasservorauszahlung:	€ 70,00

### **Kaufpreis: € 455.000,00**

m <sup>2</sup> -Preis:	€ 4.710,00
mögliche Mieteinnahme bei Vermietung:	€ 1.350,00

### **Kosten/Courtage**

Alle Erwerbsnebenkosten, wie bspw. die Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer sind allein vom Käufer zu zahlen. Die anteilige von Verkäufer und Käufer zu zahlende Courtage beträgt jeweils 2,95% inkl. der ges. MwSt. des Kaufpreises und ist bei Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrags von den Parteien gegen Rechnungsstellung an die Pauels & Cie Immobilienmanagement GmbH, Chaukenweg 6a in 22455 Hamburg zu zahlen.

Im Übrigen gelten unsere nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Bestandteil dieses Exposé und diesem übergeordnet sind, soweit zwischen den Parteien nicht ausdrücklich etwas verhandelt wurde.

Für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

E-Mail: [verwaltung@pauels-cie.de](mailto:verwaltung@pauels-cie.de)

Telefon: 040-307 777 14

Mobil: 0172-40 110 10

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Pauls & Cie Immobilien MGT GmbH, Chaukenweg 6a, 22455 Hamburg

1. Unser Geschäftsgegenstand ist der Nachweis und/oder die Kontaktvermittlung von/zu Liegenschaften aller Art, Gewerbeobjekten und Gewerberäumen wie Verkäufern und Vermietern von Liegenschaften aller Art.
2. Der Nachweis-/Vermittlungsauftrag kommt durch Inanspruchnahme unserer Dienste und/oder die Verwertung von uns gegebener Hinweise zu unseren Geschäftsbedingungen zustande.
3. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Wir bemühen uns über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben weiterzugeben. Eine Haftung für die Richtigkeit sowie Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.
4. Die Vermittlungs- und Geschäftsangebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Insbesondere bleiben Irrtümer und Zwischenverwertungen vorbehalten. Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, streng vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere ausdrückliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden.
5. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet unverzüglich und unter Angabe der Quelle Mitteilung zu machen, wenn ihm das Angebot bereits bekannt ist.
6. Das Vermittlungshonorar ist grundsätzlich vom Käufer, bzw. Erwerber des Rechts oder Mieter, bzw. Pächter zu begleichen. Bei Wohnimmobilien gilt das Bestellerprinzip. Das Honorar wird fällig bei wirksamem Abschluss des vermittelten Geschäftes. Folgende Honorierungen gelten als vereinbart:
  - 6a. Bei Kauf oder Verkauf von Wohnimmobilien beträgt das vom Käufer und Verkäufer jeweils hälftig zu zahlende Honorar, soweit nicht anders angegeben oder vereinbart, 7,14 % des Gesamtkaufpreises, inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei Kauf oder Verkauf von Gewerbeimmobilien sowie Zinshäusern und Grundstücken beträgt das vom Auftraggeber/Käufer zu zahlende Honorar, soweit nicht anders angegeben oder vereinbart, 6,25 % des Gesamtkaufpreises, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Ist der Vermittler auch gleichzeitig WEG-, Miet- oder Sondereigentumsverwalter in oder für das vermittelte Objekt, wird eine vermittlungsunabhängige Nachweisprovision, ggf. nach den gesetzlichen Regelungen auf Verkäufer und Käufer aufgeteilt, in Höhe von ebenfalls 7,14% des Kaufpreises inkl. der ges. MwSt. bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags berechnet.  
Das Honorar erstreckt sich auch auf die Verkaufspreise für mit gekaufter Einrichtung, Betriebsausstattungen, Waren, ideelle Firmenwerte sowie sonstige Verkäufe, die mit dem Objektverkauf, bzw. der Objektvermietung unmittelbar zusammenhängen. Ein Honoraranspruch entsteht auch bei erfolgreichem Hinweis auf eine Ersteigerungsmöglichkeit in einem Zwangs- versteigerungsverfahren.
  - 6b. Bei Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen gewerblicher Art sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, hat der Auftraggeber ein Honorar in Höhe von 3 Monatsnettokalmmieten, bzw. bei Verträgen, die für länger als 10 geschlossen werden, 3 Monatsbruttowarmmieten, jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zu zahlen. Zugunsten des Zahlungspflichtigen vereinbarte Verlängerungsoptionen in dem jeweiligen Nutzungsvertrag, werden der Mietdauer zugerechnet, unabhängig davon, ob die Option später wahrgenommen wird oder nicht. Verträge, aus denen hervorgeht, dass während oder am Ende einer Miet-/Pachtlaufzeit oder Leibrente das Gesamtobjekt und/oder ein Teil als Eigentum übergeht, werden als Verkauf, gem. Ziffer 6a. behandelt. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von 10 Jahresnettokalmmieten. Das Gleiche gilt, wenn ein Miet-/Pachtbeginn innerhalb von 24 Monaten ab Miet-/Pachtbeginn durch einen Kaufvertrag ersetzt wird. Die Berechnung erfolgt dann auf der Basis des tatsächlich erzielten Kaufpreises. Nach Abschluss des Vertrages erfolgende Vertragsverlängerungen sind, soweit eine 10-jährige Gesamtvertragsdauer nicht überschritten wird, ebenfalls Basis für die Berechnung des Nachweis-/Vermittlungshonorars. Ausgenommen sind Vermittlungen von Wohnraum, die dem Bestellerprinzip unterliegen.
  - 6c. Bei dem Nachweis eines Vorkaufs-, Ankaufs- und/ oder Erbbaurechtes gelten die, unter Ziffer 6a. genannten Honorierungen als vereinbart. Gleiches gilt, wenn über die von uns namhaft gemachten Objekte andere Verträge, gleich welcher Art, abgeschlossen werden, die dem Angebotsempfänger wirtschaftlich die Vergütungsmacht und/oder Nutzung des Objektes verschaffen.
  - 6d. Nachträgliche Vertragsänderungen und die Ausübung vertraglich vorgesehener Rücktrittsrechte, auflösende Bedingungen etc., die den Vertrag nachträglich beseitigen, sind ohne Einfluss auf den Anspruch unseres Honorars.
  - 6e. Gibt ein Interessent unser Angebot, ggf. auch Exposé an einen Immobilienmakler- und/oder Händler, bzw. Dritten mit unserer Erlaubnis weiter, ist der Weitergebende verpflichtet, den Empfänger auf die strenge Vertraulichkeit des Angebotes und seine Zahlungspflicht etwaiger Honorare gegenüber der Pauls & Cie hinzuweisen. Hält der Interessent diese Verpflichtung nicht ein oder gibt er entgegen Ziffer 3. unerlaubt Informationen an Dritte weiter und/oder schließt der Dritte einen Kauf-, Miet- und/oder Pachtvertrag ohne unsere Beteiligung ab, so kann die Pauls & Cie Schadenersatz vom Interessenten in Höhe der entgangenen Honorierung fordern.
  - 6f. Sofern der Empfänger dieses Angebotes mit dem Verkäufer/Vermieter/Verpächter und/oder dessen Bevollmächtigten direkt in Verbindung tritt, ist die Pauls & Cie als Nachweisvermittler zu benennen. Der Anspruch auf unser Honorar entsteht bereits bei erfolgreichem Nachweis der Gelegenheit zum Vertragsabschluss (auch durch mündliche/fernmündliche Übermittlung der Anschrift) und ohne Inanspruchnahme unserer zusätzlichen Serviceleistungen.
7. Beim Verkauf und/oder bei der Vermietung/Verpachtung eines Objektes durch den Eigentümer oder einen Dritten (Makler etc.), ist der Verkäufer/Vermieter, soweit er uns mit der Akquise allein oder auch gemeinsam mit anderen beauftragt hat (auch mündlich) verpflichtet, uns Name und Anschrift des Käufers/Mieters/Pächters sowie den Kauf-, Miet- und/oder Pachtpreis zu nennen.
8. Die Vermarktung von Objekten, die über den Nachweis hinausgehen, ist uns gemeinsam mit anderen Partnern (Maklern und/oder Vermittlern) gestattet, sofern hierdurch keine Mehrkosten für unseren Auftraggeber entstehen.
9. Die Haftung von der Pauls & Cie für Schäden aus der fahrlässigen Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten, ausgenommen grobe Fahrlässigkeit und Schäden an Körper und Gesundheit, wird ausgeschlossen.
10. Sollen einzelne Bestimmungen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch gültige, wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen entsprechen, bzw. dieser am Nächsten kommen.
11. Bei Vertragsverhältnissen mit Kaufleuten wird Hamburg als Gerichts- und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag vereinbart.

Stand 03.01.2022

## DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Verantwortliche Stelle im Sinne der Datenschutzgesetze, insbesondere der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), ist für die Pauels & Cie Immobilien MGT GmbH der Geschäftsführer, derzeit Stefan Pauels.

Ihre Betroffenenrechte:

Unter den angegebenen Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten können Sie jederzeit folgende Rechte ausüben:

- Auskunft über Ihre bei uns gespeicherten Daten und deren Verarbeitung (Art. 15 DSGVO),
- Berichtigung unrichtiger personenbezogener Daten (Art. 16 DSGVO),
- Löschung Ihrer bei uns gespeicherten Daten (Art. 17 DSGVO),
- Einschränkung der Datenverarbeitung, sofern wir Ihre Daten aufgrund gesetzlicher Pflichten noch nicht löschen dürfen (Art. 18 DSGVO),
- Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten bei uns (Art. 21 DSGVO) und Datenübertragbarkeit, sofern Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder einen Vertrag mit uns abgeschlossen haben (Art. 20 DSGVO).

Sofern Sie uns eine Einwilligung erteilt haben, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.

Sie können sich jederzeit mit einer Beschwerde an eine Aufsichtsbehörde wenden, z. B. an die zuständige Aufsichtsbehörde des Bundeslands Ihres Wohnsitzes oder an die für uns als verantwortliche Stelle zuständige Behörde.

Eine Liste der Aufsichtsbehörden (für den nichtöffentlichen Bereich) mit Anschrift finden Sie unter: [https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften\\_Links/anschriften\\_links-node.html](https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html).

Erbringung kostenpflichtiger Leistungen / Art und Zweck der Verarbeitung:

Zur Erbringung kostenpflichtiger Leistungen werden von uns zusätzliche Daten erfragt, wie z.B. Zahlungsangaben, um Ihre Bestellung ausführen zu können.

Rechtsgrundlage:

Die Verarbeitung der Daten, die für den Abschluss des Vertrages erforderlich ist, basiert auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

Empfänger:

Empfänger der Daten sind ggf. Auftragsverarbeiter.

Speicherdauer:

Wir speichern diese Daten in unseren Systemen bis die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen abgelaufen sind. Diese betragen grundsätzlich 6 oder 10 Jahre aus Gründen der ordnungsmäßigen Buchführung und steuerrechtlichen Anforderungen.

Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:

Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig. Ohne die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten können wir Ihnen keinen Zugang auf unsere angebotenen Inhalte und Leistungen gewähren.

Kontaktformular / Art und Zweck der Verarbeitung:

Die von Ihnen eingegebenen Daten werden zum Zweck der individuellen Kommunikation mit Ihnen gespeichert. Hierfür ist die Angabe einer validen E-Mail-Adresse sowie Ihres Namens erforderlich. Diese dient der Zuordnung der Anfrage und der anschließenden Beantwortung derselben. Die Angabe weiterer Daten ist optional.

Rechtsgrundlage:

Die Verarbeitung der in das Kontaktformular eingegebenen Daten erfolgt auf der Grundlage eines berechtigten Interesses (Art 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

Durch die Bereitstellung des Kontaktformulars möchten wir Ihnen eine unkomplizierte Kontaktaufnahme ermöglichen. Ihre gemachten Angaben werden zum Zwecke der Bearbeitung der Anfrage sowie für mögliche Anschlussfragen gespeichert.

Sofern Sie mit uns Kontakt aufnehmen, um ein Angebot zu erfragen, erfolgt die Verarbeitung der in das Kontaktformular eingegebenen Daten zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen (Art 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

Empfänger:

Empfänger der Daten sind ggf. Auftragsverarbeiter.

Speicherdauer:

Daten werden spätestens 6 Monate nach Bearbeitung der Anfrage gelöscht.

Sofern es zu einem Vertragsverhältnis kommt, unterliegen wir den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen nach HGB und löschen Ihre Daten nach Ablauf dieser Fristen.

Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:

Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig. Wir können Ihre Anfrage jedoch nur bearbeiten, sofern Sie uns Ihren Namen, Ihre E-Mail-Adresse und den Grund der Anfrage mitteilen.

Verwendung von Google Maps / Art und Zweck der Verarbeitung:

Auf unserer Webseite nutzen wir das Angebot von Google Maps. Google Maps wird von Google LLC, 1600 Amphitheatre Parkway, Mountain View, CA 94043, USA (nachfolgend „Google“) betrieben. Dadurch können wir Ihnen interaktive Karten direkt in der Webseite anzeigen und ermöglichen Ihnen die komfortable Nutzung der Karten-Funktion.

Nähere Informationen über die Datenverarbeitung durch Google können Sie den Google-Datenschutzhinweisen entnehmen. Dort können Sie im Datenschutzcenter auch Ihre persönlichen Datenschutz-Einstellungen verändern.

Ausführliche Anleitungen zur Verwaltung der eigenen Daten im Zusammenhang mit Google-Produkten finden Sie hier unter Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage für die Einbindung von Google Maps und dem damit verbundenen Datentransfer zu Google ist Ihre Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO).

Empfänger:

Durch den Besuch der Webseite erhält Google Informationen, dass Sie die entsprechende Unterseite unserer Webseite aufgerufen haben. Dies erfolgt unabhängig davon, ob Google ein Nutzerkonto bereitstellt, über das Sie eingeloggt sind, oder ob kein Nutzerkonto besteht. Wenn Sie bei Google eingeloggt sind, werden Ihre Daten direkt Ihrem Konto zugeordnet.

Wenn Sie die Zuordnung in Ihrem Profil bei Google nicht wünschen, müssen Sie sich vor Aktivierung des Buttons bei Google ausloggen. Google speichert Ihre Daten als Nutzungsprofile und nutzt sie für Zwecke der Werbung, Marktforschung und/oder bedarfsgerechter Gestaltung seiner Webseite. Eine solche Auswertung erfolgt insbesondere (selbst für nicht eingeloggte Nutzer) zur Erbringung bedarfsgerechter Werbung und um andere Nutzer des sozialen Netzwerks über Ihre Aktivitäten auf unserer Webseite zu informieren. Ihnen steht ein Widerspruchsrecht zu gegen die Bildung dieser Nutzerprofile, wobei Sie sich zur Ausübung dessen an Google richten müssen.

Speicherdauer:

Wir erheben keine personenbezogenen Daten, durch die Einbindung von Google Maps.

Drittlandtransfer:

Google verarbeitet Ihre Daten in den USA und hat sich dem EU\_US Privacy Shield unterworfen <https://www.privacyshield.gov/EU-US-Framework>.



**Widerruf der Einwilligung:**

Wenn Sie nicht möchten, dass Google über unseren Internetauftritt Daten über Sie erhebt, verarbeitet oder nutzt, können Sie in Ihren Browsereinstellungen JavaScript deaktivieren. In diesem Fall können Sie unsere Webseite jedoch nicht oder nur eingeschränkt nutzen.

**Bereitstellung vorgeschrieben oder erforderlich:**

Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt freiwillig, allein auf Basis Ihrer Einwilligung. Sofern Sie den Zugriff unterbinden, kann es hierdurch zu Funktionseinschränkungen auf der Website kommen.

**SSL-Verschlüsselung:**

Um die Sicherheit Ihrer Daten bei der Übertragung zu schützen, verwenden wir dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Verschlüsselungsverfahren (z. B. SSL) über HTTPS.

**Änderung unserer Datenschutzbestimmungen:**

Wir behalten uns vor, diese Datenschutzerklärung anzupassen, damit sie stets den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht oder um Änderungen unserer Leistungen in der Datenschutzerklärung umzusetzen, z.B. bei der Einführung neuer Services. Für Ihren erneuten Besuch gilt dann die neue Datenschutzerklärung.

**Fragen an den Datenschutzbeauftragten:**

Wenn Sie Fragen zum Datenschutz haben, schreiben Sie uns bitte eine E-Mail oder wenden Sie sich direkt an die für den Datenschutz verantwortliche Person in unserer Organisation:

(Die Datenschutzerklärung wurde mit dem Datenschutzerklärungs-Generator der activeMind AG erstellt (Version 2018-06-22)).