

**Einzigartige Galeriewohnung auf 2 Ebenen, 3 Balkone  
Tiefgaragenstellplatz teilmodernisiert/-saniert**

Wendlohstraße 86 - 22459 Hamburg Niendorf



**Wohnung / OG:**

Anzahl Zimmer:

umgebaut zu 4 Zimmern (Wohn-/Schlafzimmer in der unteren Ebene sowie Galerielounge und 2 Schlafzimmer in der oberen Ebene), Wohnküche mit Balkon, Duschbad, Garderobe, 2 weitere Balkone in der unteren Ebene und Duschbad, Abstell- und Lagerraum in der oberen Ebene.

Wohnfläche ca.:

148 m<sup>2</sup>

**Ausstattung**

Bad unten (Neu 2022):

Designbad der Marken Villeroy & Boch, Kaldewei, Grohe, Toto und Joop, American Oak-Waschtisch, Regendusche, anthrazit-Natursteinfliesen, glattverputzte Wände, teils hell gelkachel.

Bad oben (teilerneuert 2022):

Standart-Duschbad hell gefliest und gekachel.

Küche (teilerneuert 2019):

Neff-Einbauküche mit Markengeräten deutscher Hersteller, Side-by-Side Kühl-/TK-Schrank mit Eiswürfelbereiter und großzügiger Stehtischbereich" mit kleinem Kräuterbalkon.

|  |  |
|--|--|
| Wohn-/Esszimmer:                             | Bodenfliesen (Originale übernommen), Wände: weiße Designtapeten, Decken bis 5 Meter hoch mit Holz-Verkleidung in Hochglanz weiß lackiert (2020).   |
| Fußböden obere Ebene und Schlafzimmer unten: | Design-Fußbodenbelag PVC in Holzoptik.   |
| Heizung:                                     | Fußbodenheizung, Modernisierung auf Smart-Uponor- in allen Räumen  |
| Fenster:                                     | Modernisierung aller Fenster 2010-2024, Balkonschiebeelement und Balkontüren Schlafzimmer unten und vorderer Balkon massive Holzrahmen, alle anderen Fensterelemente und Velux Fenster Kunststoffrahmen. Elektrischer Rollladen unteres Schlafzimmer Große Fenster mit Maß-Plissees, Velux Fenster mit integrierten Verdunkelungsrollos. |
| Kellerraum:                                  | Ja, Stromanschluss, Einbruchschutzgittern  |
| Kfz-Stellplatz:                              | Tiefgarage, 1 Stellplatz mit Stromanschluss und eigener Beleuchtung  |
| Balkone:                                     | Alle saniert (Balkon Süd: 2017, Balkon Ost: 2023, Balkon West: 2022.   |
| Waschküche:                                  | ja, im Souterrain mit Anschlüssen für Wama und Trockner  |
| Gebäudeart:                                  | Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten   |
| Baujahr Gebäude:                             | 1977   |
| Heizung:                                     | Gas-Zentralheizung für alle Gebäude, BJ 2001   |
| Fassadenerneuerung:                          | 2024 (wurde bereits in Auftrag gegeben und ist im KP enthalten)  |
| Energieverbrauchsausweis:                    | 175 kWh (m <sup>2</sup> .a), Wert von 2018 für die gesamte Wohnanlage. Energieausweis für die Wohnung wurde i.A. gegeben.  |



Lage der Wohnung





Wohnzimmer (vor Einzug)

← Eingangsbereich, Garderobe



West Balkon mit elektrischer Markise und elektrisch runterfahrbarem Volant.

### **Objektbeschreibung**

Diese einzigartig Wohnung wurde 1977 von und für den ursprünglichen Eigentümer der Wohnanlage, einen bekannten Hamburger Architekten, geplant und über zwei Ebenen gebaut. Der untere Bereich wurde von den Eltern, und der obere von den Kindern bewohnt. Die Wohnanlage besteht aus dem ersten Gebäude mit drei Wohneinheiten und eine, sich an dieses anschließende Stadtreihenhauskette mit sieben Wohneinheiten.

Für die gesamte Wohnanlage existiert eine WEG, die gemeinsam für die Zentralheizung, vordere Gartenanlage und Tiefgarage verantwortlich ist und darauf achtet, dass alle Eigentümer den Charakter der Anlage nicht verändern (bspw. Fassadenfarbe). Für alle anderen Dinge ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich; für das Gebäude, in dem sich die zum Verkauf stehende Einheit sowie zwei weitere kleinere Wohnungen im Erdgeschoss befinden, sind es zwei Eigentümer, die als keine Unter-WEG auftreten.

In der Wohnung wurde 2020 die Küchentür zum Wohnzimmer hin geschlossen und die Wand zu einem Gästezimmer mit kleinem, nach Osten ausgerichtetem Balkon wurde geöffnet und der Küche zugeführt.

Im gesamten unteren Bereich sind die ursprünglichen Fliesen erhalten. Im Rahmen der Badentkernung 2022 wurde der dortige Fußboden mit anthrazitfarbenen Natursteinen so auf gefliest, dass von dort aus auch die restliche untere Ebene, ohne einen Absatz zu erzeugen, durchgefliest werden kann. Alle Schlafzimmer wie auch die obere Galerie und der Flur sind mit einem Designfußboden in Holzoptik ausgestattet.

Vom geräumigen Wohnzimmer wie auch dem unteren Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den mit Terrakottafliesen ausgelegten Westbalkon.

Zwischen Wohnzimmer und Essbereich liegt der dritte nach Süden ausgerichtete mit anthrazitfarbenen Platten auf Stelzlager ausgestattete Balkon.

Zu der Wohnung gehören ein großer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, ein weiterer kann für mtl. € 70,00 angemietet werden.





**Lage:**

Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Der Stadtteil verfügt neben vielen Grünflächen über eine sehr gute Infrastruktur und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Hamburgs. Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen. In 5-10 Minuten Gehweg erreichen Sie den Tibarg, hier befinden sich mehrere Restaurants, ein U-Bahnhof und ZOB. Die U-Bahnstation Joachim-Mähl-Straße ist ca. 5 Gehminuten entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle Schnelsen-Nord (A7) erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten, in ca. 10 Fahrminuten die Terminals des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Einer der schönsten Golfanlagen Hamburgs (27 Loch) liegt in unmittelbarer Nähe und mehrere Tennis- und Sportcenter sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der Nähe zum Flughafen Hamburg liegt das Wohnhaus deutlich außerhalb der Fluglärmzone, so dass die Balkone jederzeit zum erholsamen Ausspannen und Sonnen einlädt.



## **Verfügbarkeit & monatliche Kosten**

Lieferbar:

ab 01.07.2024

Wohngeld inkl. Vorauszahlung für Wasser/Warmwasser,  
Heizung, Betriebskosten sowie Beitrag zur Instandhaltungsrücklage: € 700,00

## **Kaufnebenkosten**

Alle Erwerbsnebenkosten, wie bspw. die Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer sind allein vom Käufer zu zahlen.

## **Courtage**

Eine Maklerprovision entfällt, da der Makler auch Eigentümer und Verkäufer der Wohnung ist. Der Verkauf geschieht leider aus privaten Gründen.

**Kaufpreis Wohnung:**

**€ 759.000,00 (VB)**

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:**

**€ 20.000,00**

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

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

Telefon: 040-307 777 14

Mobil: 0172-40 110 10

## **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)).