

## Exposé

3 Zimmer im Dachgeschoss mit Süd-West Ausrichtung



## Feldstraße 21, 22880 Wedel

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Anzahl Wohnungen           | 1                        |
| Anzahl Außenstellplätze    | 1                        |
| Wohnungsgröße              | ca. 73,33 m <sup>2</sup> |
| Gesamte Wohnungsnutzfläche | ca. 78,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamte Gebäudewohnfläche  | ca. 686 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße           | ca. 738 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr                    | 1993                     |
| Grundbuchblatt Wohnung     | 6471                     |

## Kaufpreis ... €

Kontakt: Immobilienhafen GmbH, Tel. 040 8199 2861, Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Daten im Überblick

### Eckdaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Koordinaten | 53°34'36.5 N 9°42'37.0 O   |
| Objektart   | Dachgeschosswohnung        |
| Adresse     | Feldstraße 21, 22880 Wedel |

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis                   | ... €                              |
| Provision                   | 3,00 % inkl. MwSt. des Kaufpreises |
| Verfügbar nach Vereinbarung | frühestens zum 01.08.2022          |
| Aktuelle Nutzung            | bewohnt                            |
| Nutzung bei Übergabe        | leerstehend                        |

### Monatliche Zahlungen

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Wohngeld Wohnung           | 220,00 € |
| Erhaltungsrücklage Wohnung | 125,00 € |

Zum 31.12.2021 betrug die Erhaltungsrücklage € 67.805,50.  
Auf die Wohnung entfällt ein Anteil von € 10.204,73.

### Heizung

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Baujahr Heizung | 1993       |
| Befuerung       | Gas        |
| Heizungsart     | Heizkörper |

### Energieausweis

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energieausweis-Art                       | Verbrauchsausweis           |
| Energieausweis gültig bis                | 25.10.2027                  |
| End-Energieverbrauch/-bedarf             | 124 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse (falls vorhanden) | D                           |
| Wesentlicher Energieträger               | Gas                         |

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wohnbereich



## Einbauküche



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Duschbad



## Schlafzimmer



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise mit acht Wohnungen und einer Gewerbefläche im Souterrain errichtet und ist mit einer Backsteinverblendfassade versehen. Auf den westlichen und nördlichen Gebäudeseiten sind Balkone montiert. Die Einbauküche sowie das Duschbad wurden im Jahr 2019 in der Wohnung modernisiert. Das Gebäude ist voll unterkellert. Hier befinden sich neben einer Gewerbefläche, ein kleiner Fahrradkeller, die Gas-Zentralheizung mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung, insgesamt acht Kellerräume sowie ein Trockenraum und eine Waschküche. In der Waschküche ist es Bewohnern der Wohnungen möglich, eine eigene Maschine aufzustellen deren Verbräuche direkt über den jeweiligen Bewohner abgerechnet werden. Zu der angebotenen Wohnung gehört der in der Folge im Grundriss gekennzeichnete Kellerraum Nr. 7. Der nördliche Kellerbereich ist um die Gewerbeeinheit herum im Jahr 2017 neu abgedichtet worden. Zu der angebotenen Wohnung gehört der nördlich des Gebäudes gelegene Stellplatz Nr. 7.

## Verkehrsanbindungen

Der S-Bahnhof Wedel ist fußläufig nach ca. 850 Metern innerhalb von 10 Minuten zu erreichen. Von hier aus beträgt die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof in der zwischen den Stationen Wedel und Poppenbüttel verkehrenden S1 ca. 40 Minuten. Die Buslinie 189, welche zwischen den Haltestellen S-Bahn Wedel und S-Bahn Blankenese im 10 Minutentakt verkehrt, mit der Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ ist in 6 Minuten erreichbar. Bis zur Autobahn 23, Anschlussstelle Pinneberg Nord, beträgt die Fahrzeit ca. 20 Minuten. Die Autobahnanschlussstelle 28 Hamburg Bahrenfeld an die Autobahn 7 ist in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Hamburg Airport liegt in ca. 20 km Entfernung und die Fahrzeit mit dem Auto beträgt ca. 35 Minuten.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Lagebeschreibung

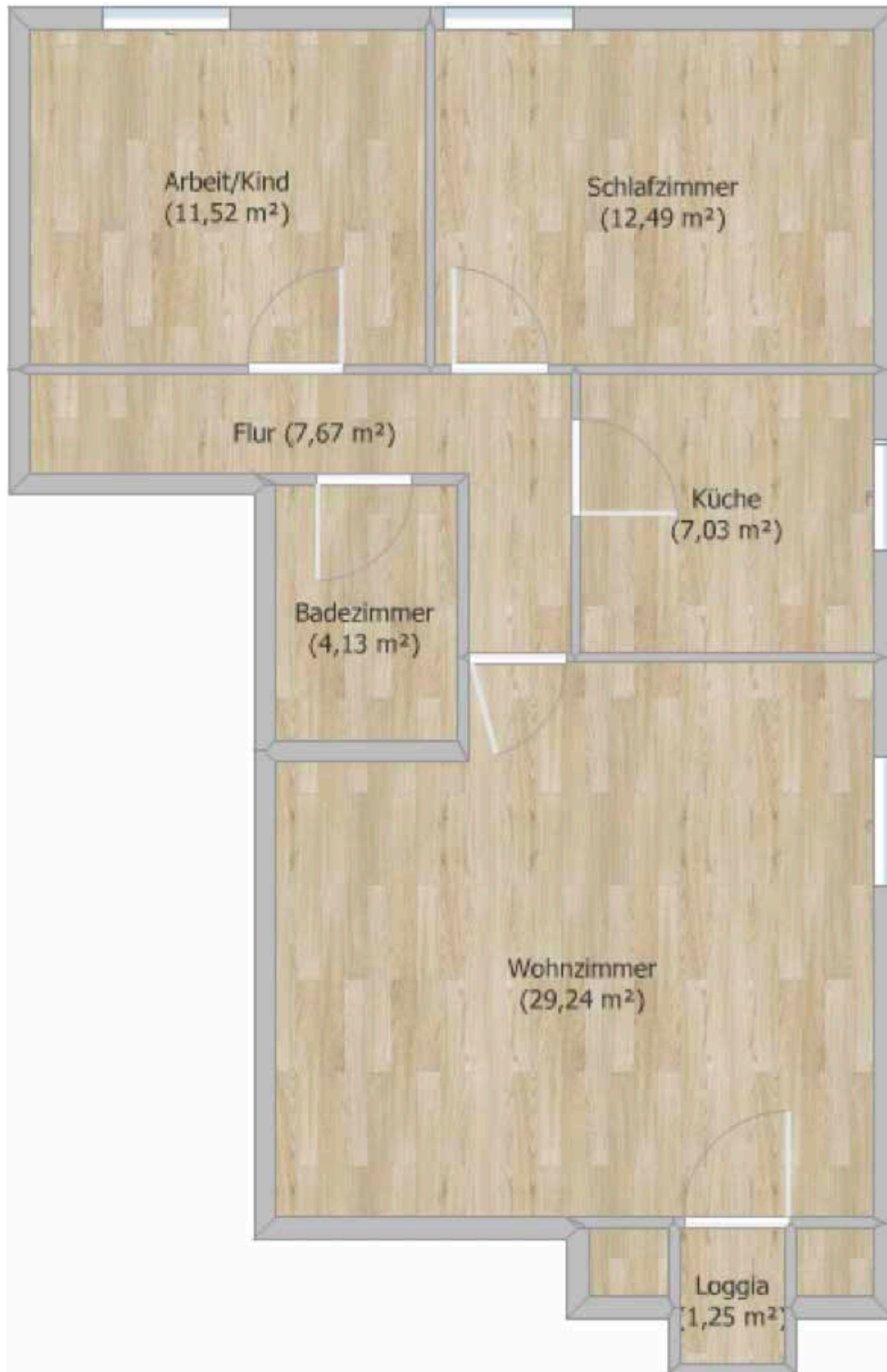
Die Stadt Wedel gehört mit ihren ca. 35.000 Einwohnern zum Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein. Über die Landesgrenzen hinaus ist die Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm Höft bekannt. Der dort gelegene Elbstrand ist ca. 1,3 km und der Hamburger Yachthafen 2,1 km von der Wohnung entfernt. Die Feldstraße verbindet den Fachhochschul- und Industriebereich Wedel an der Grenze zum benachbarten Hamburg und die Wedeler Bahnhofstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In nicht einmal 5 Gehminuten sind die Welau Arcaden erreichbar. Dort sind unter anderem ein EDEKA Markt sowie ein Ärztehaus untergebracht. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Spitzerdorfer Marktplatz welcher an Samstagen zum Wochenmarkt einlädt. Nahezu alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs können in der nahegelegenen Bahnhofstraße, dem Zentrum Wedels, gedeckt werden. Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie das Johann-Rist Gymnasium ermöglichen den Kindern eine umfassende Schulausbildung in der Stadt Wedel.



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Grundriss Wohnung

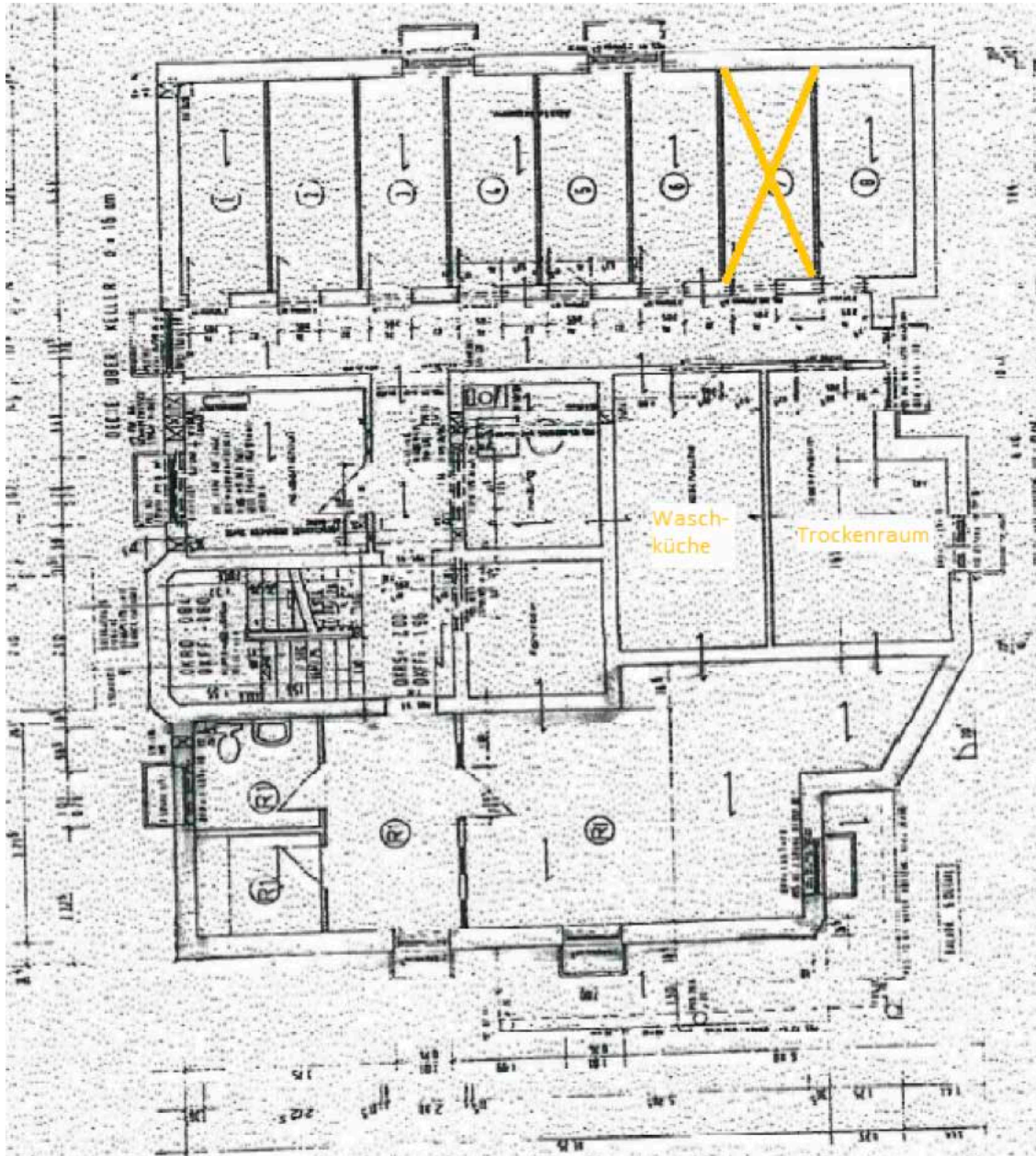


Die Grundrisskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Grundriss Kellergeschoss





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

**HAFTUNG** Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen falscher oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.

**KÄUFERPROVISION** Die Immobilienhafen GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 3,00 % inkl. gesetzlicher MwSt.

**SONSTIGE KOSTEN** Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

**WEITERGABE** Das Exposé ist ausschließlich an den durch die Firma Immobilienhafen GmbH gesendeten Empfänger gerichtet. Eine Weitergabe ist nur Zustimmung durch die Firma Immobilienhafen GmbH gestattet.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns...

**Immobilienhafen GmbH, Beim Dorfgraben 24 in 22559 Hamburg,**

**Telefon 040 8199 2861, Telefax 040 8199 2862, E-Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)**

mit einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für Ihre Widerrufserklärung können Sie 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/habe ich Ihnen alle Zahlungen, die wir/ich von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns/mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich 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 unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

---

(Ort und Datum)

---

(Unterschrift des Verbrauchers)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an...

**Immobilienhafen GmbH**  
**Beim Dorfgraben 24, 22559 Hamburg**  
**Telefon 040 / 81 99 28 61**  
**Telefax 040 / 81 99 28 62**  
**E-Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)**

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung\*)

---

Ware / Dienstleistung

---

Bestellt am/erhalten am\*)

---

Name des/der Verbraucher(s)

---

Anschrift des/der Verbraucher(s)

---

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

---

Datum

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Zustimmung zur sofortigen Ausführung der Leistung

In Kenntnis der vorbeschriebenen Konsequenzen beauftragt der Auftraggeber den Makler ausdrücklich, seine Leistungen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, bereits während der Widerrufsfrist zu erbringen. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich sein Einverständnis damit, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist seine Dienstleistung erbringt. Dem Auftraggeber ist dabei bewusst, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

---

(Ort und Datum)

---

(Unterschrift des Verbrauchers)