

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Exposé

Moderne 3 Zimmer Maisonette Wohnung mit Dachterrasse zu vermieten



## Friedensallee 260, 22763 Hamburg

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer	3
Wohnungsgröße	106,86 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980 / 2019
Wohnungstyp	Maisonette
Etage	5
Etagenzahl	6
Verfügbar	1.2.2025

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°33'31.0"N 9°54'49.3"O
Objektart	Maisonettewohnung im 5. OG
Objektart	Wohnhaus
Adresse	Friedensallee 260, 22763 Hamburg

### Mietpreis & Verfügbarkeit

Nettomiete	2.199,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	220,00 €
Heizkostenvorauszahlung	80,00 €
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaution	6.597,00 €
Verfügbar	1.2.2025

### Heizung

Baujahr Heizung	2019
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

### Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	
End-Energieverbrauch/-bedarf	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	
Wesentlicher Energieträger	Gas

### Weitere Infos

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Gäste-WC, 1 Einbauküche, Balkon, Dachterrasse, Kellerraum, keine Haustiere, 1 Garagenstellplatz für 100,00 € möglich, Objektzustand gepflegt, Ausstattung gehoben

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Flur 5. OG



Flur 5. OG



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Schlafzimmer 5. OG



## Eckzimmer mit Balkon 5. OG



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Badezimmer linke Seite



## Badezimmer rechte Seite



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Badezimmer mit Dusche



## Interner Treppenaufgang



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

WC separat



WC separat



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wohnbereich 6. OG



## Wohnbereich 6. OG





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Küchenbereich



## Einbauküche



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Dachterrasse



Dachterrasse



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Objektbeschreibung

Das Gebäude ist in den 1980 Jahren errichtet und im Jahr 2019 aufgestockt worden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kita. Das Gebäude ist mit einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung ausgestattet.

## Ausstattung

Die drei Zimmer verteilen sich über zwei Etagen im 5. und 6. OG des Hauses. Im 5. OG befindet sich ein Balkon und im 6. OG um den Wohnbereich herum eine Dachterrasse mit Südausrichtung. Alle Zimmer sind mit einem Designbelag ausgestattet. In der Einbauküche ist ein Einbaukühlschrank integriert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich ist ein separates WC im 5. OG vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

## Lagebeschreibung

Die Friedensallee/Ecke Bahrenfelder Kirchenweg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Bahrenfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig zu erreichen wie zahlreiche Bars, Kneipen und Restaurants im beliebten Stadtteil Ottensen.

## Sonstiges

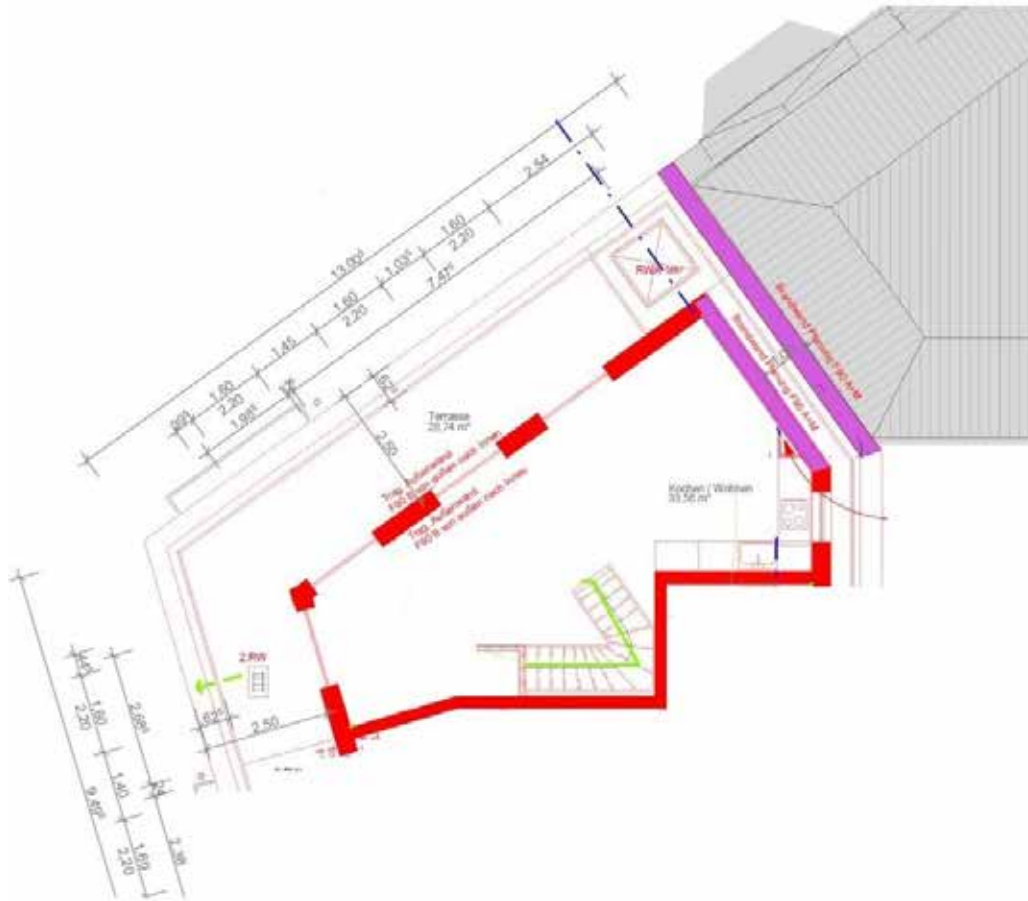
Die Wasserkosten sind direkt durch die Mieter an Hamburg Wasser zu leisten. Ebenso hat sich der Mieter bei einem Stromversorgen seiner Wahl anzumelden. Es kann ein Garagenstellplatz für eine Monatsmiete von 100 € angemietet werden.



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Grundriss Wohnung 6. OG

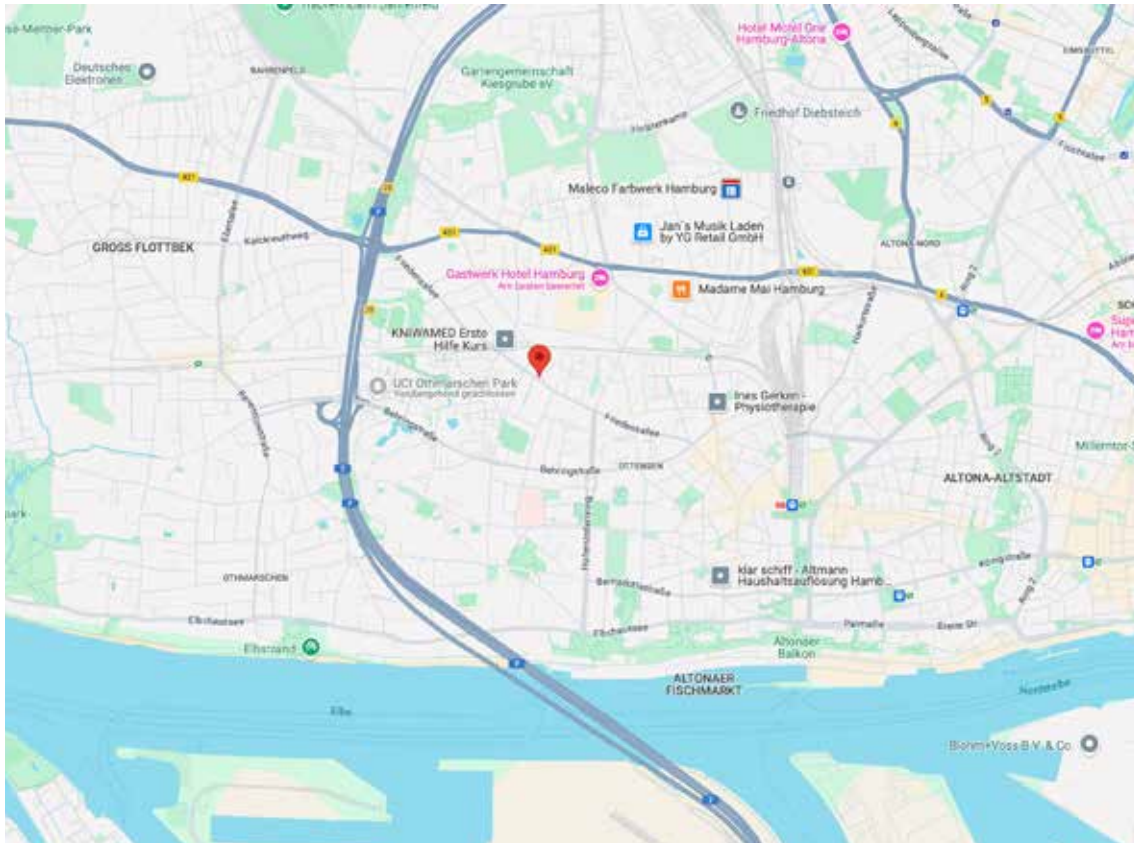


Die Grundrisskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Lage



# 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)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

**ANNAHME DES ANGEBOTES** Der Kaufinteressent bestätigt mit der Reaktion auf den Erhalt dieses Exposé, die Abforderung weiterer Unterlagen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermine die Annahme des Maklervertrages.

**HAFTUNG** Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposé 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. Verbindlich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

**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 unter ausdrücklicher 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