

## Helle Endtagen-Wohnung in begehrter Lage nahe dem Winterhuder Markt



### Eckdaten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                            | Wohnung                          |
| Lage                                 | Dorotheenstraße in 22299 Hamburg |
| Wohnfläche                           | ca. 88,74 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer                               | 3 1/2                            |
| Baujahr                              | 1905                             |
| Heizung                              | Gasheizung                       |
| Lieferung                            | Nach Vereinbarung                |
| Kaufpreis                            | € 670.000,-                      |
| Etagenanzahl                         | DG rechts/5.OG                   |
| Gäste WC                             | Nein                             |
| Bodenbelag                           | Hamburger Dielen, Fliesen        |
| Balkon                               | Nein- Anbau bzw. Ausbau möglich  |
| Dachbodenraum                        | ja                               |
| Gartenmitbenutzung                   | ja                               |
| Wohngeld und Instandhaltungsrücklage | € 277,00 zzgl. € 134,13          |

### Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 1905 erbauten Mehrfamilienhaus im begehrten Stadtteil Winterhude, nur wenige Gehminuten vom Winterhuder Markt entfernt. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft erstreckt sich über vier Häuser mit insgesamt 46 Einheiten und sechs Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Die weiße Putzfassade strahlt den zeitlosen Charme vergangener Tage aus und verleiht dem Gebäude eine erhabene Präsenz, passend zur Umgebungsbebauung des Stadtteils. Dieses gepflegte Objekt verbindet den zeitlosen Reiz eines historischen Altbau-Stils mit seinen Stuckelementen und modernem Komfort.

## Ausstattung

Die im Dachgeschoss des Hauses gelegene dreieinhalb Zimmerwohnung erstreckt sich über 88,74 Quadratmeter im beliebten Altbaustil, mit hellen Hamburger Dielen und Stuckelementen. Die Flächenaufteilung gestaltet sich wie folgt: Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie unmittelbar in den länglichen Flur, von welchem das Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie die Küche abgehen. Rechterhand erreichen Sie direkt das Herzstück der Wohnung – das sonnige Wohnzimmer mit einem Durchgang zum zweiten Zimmer, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Esszimmer. Die Deckenhöhe und der Altbaucharm werden durch die Stuckleisten und die hohen Fußleisten betont.

Den Flur entlang gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer, welches zur Gartenseite ausgerichtet und dadurch ruhig gelegen ist. Dem Flur folgend erreichen Sie auf der linken Seite das helle Badezimmer, ausgestattet mit einem großzügigen Doppel-Waschtisch und einer Dusche. Besonders hervorzuheben ist das separate WC, welches sich vis-à-vis zum Badezimmer befindet und somit Privatsphäre gewährleistet. Ein Fenster in diesem Raum lässt das Tageslicht sanft hineinströmen. Eine Abstellkammer befindet sich ebenfalls im Flur, die durch ihre bemerkenswerte Tiefe ideal ist, um diverse Gegenstände zu verstauen – von Getränkekästen bis hin zu Reinigungsutensilien.

Die Küche befindet sich am Ende des Flurs und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Neben Ober- und Unterschränken sowie Backofen und Herd bietet die Küche auch ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Durch das Fenster zum Hinterhof strömt freundliches Tageslicht herein, ergänzt durch direkte und indirekte Beleuchtung. Der mediterrane Fliesen-Fußboden verleiht der Küche eine gemütliche Atmosphäre. Das dahinterliegende halbe Zimmer bietet einen weiteren Raum mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Es besteht die Möglichkeit, es über eine Dachöffnung zu einer Dachterrasse umzubauen. Alternativ kann dieser Raum als Arbeitszimmer, Kinderzimmer, begehbare Kleiderschrank oder Haushaltsraum genutzt werden. Der zur Wohnung gehörende Dachbodenraum ist ebenerdig von der Wohnungstür aus erreichbar. Dies gilt auch für den Gemeinschafts-Trockenboden, welcher sich im Nachbarhaus befindet.

Die Wohnung wurde 2006 umfangreich renoviert. Neben der Elektronik erfuhr auch das Badezimmer und die Toilette eine Kernsanierung, die Fenster wurden ausgetauscht und mit Sicherheitsstreben versehen, zudem fand eine Erneuerung der Dielen und der darunterliegenden Balken statt.

Der Gemeinschaftsgarten kann von allen Bewohnern genutzt werden und bietet durch die großzügige Sitzcke die Möglichkeit einen sonnigen Tag im Grünen zu genießen. Auch der geräumigen Fahrradunterstand befindet sich im Hinterhof, am Gemeinschaftsgarten. Hierdurch sind die Fahrräder Wetter und Diebstahl geschützter als auf der Straßenseite. Ein Eis lässt sich jederzeit in der Eisdiele im Erdgeschoss genießen, während auch gesellige Abendstunden im hauseigenen italienischen Restaurant ausklingen können.

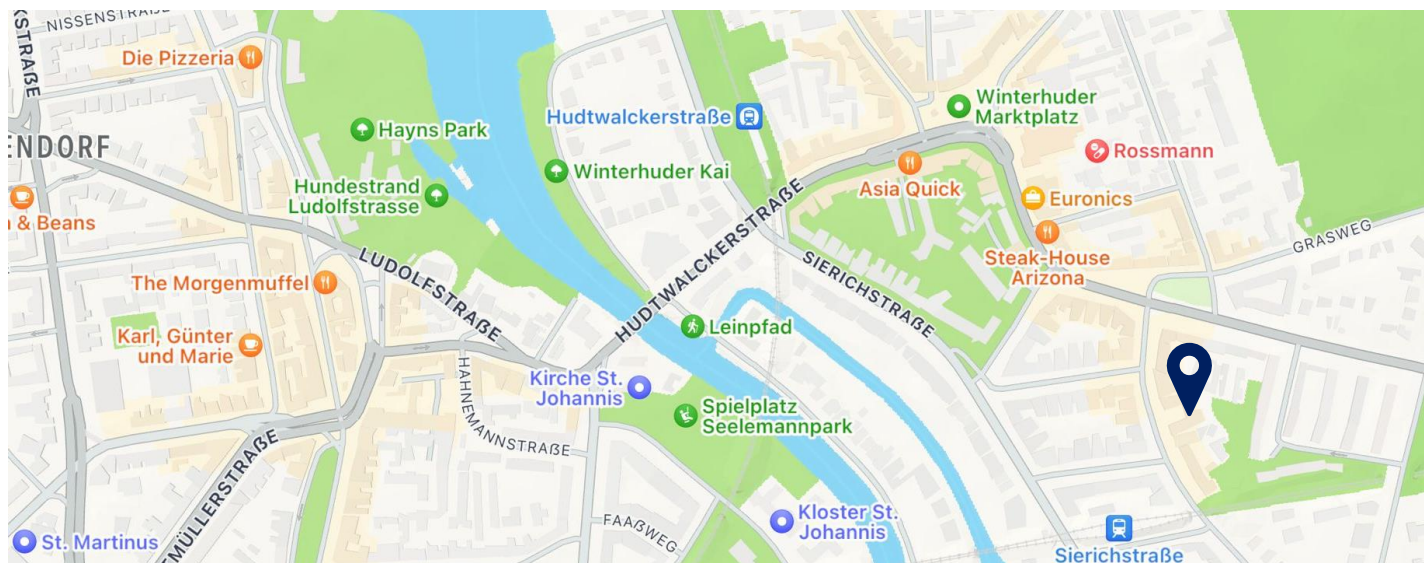
## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage in Hamburg-Winterhude, genauer gesagt in der begehrten Dorotheenstraße. Winterhude zählt zweifellos zu den begehrtesten Stadtteilen der Hansestadt und ist für seine außergewöhnliche Lebensqualität bekannt. Die Dorotheenstraße zeichnet sich durch eine ideale Mischung aus urbanem Flair und grüner Umgebung aus. Der Stadtteil überzeugt durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit und die Nähe zur Hamburger Innenstadt.

Die Dorotheenstraße befindet sich in ruhiger und dennoch äußerst zentraler Lage, die es ermöglicht, das Beste aus beiden Welten zu genießen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Boutiquen am fußläufig gelegenen Winterhuder Markt, die das alltägliche Leben bereichern. Die Nähe zum Stadtpark, einem der größten innerstädtischen Parks Europas, eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie entspannte Spaziergänge unternehmen, im Sommer am Stadtparksee verweilen oder sportliche Aktivitäten im Grünen genießen. Auch die Außenalster und der Leinpfadkanal sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U-Bahnstation Sierichstraße und die Buslinien 19 und 25, die unmittelbar vor der Haustür halten, hervorragend. Dies gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt.

Diese Wohnlage wird höchsten Ansprüchen gerecht: Die Kombination aus urbaner Nähe und grüner Idylle verleiht dieser Adresse ihren einzigartigen Charme. Erleben Sie das lebendige Flair von Winterhude und genießen Sie gleichzeitig die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe. Hier entsteht ein perfektes Zuhause für alle, die das Beste aus Hamburg erleben möchten.



## Entfernungen

Winterhuder Markt: ca. 6 Gehminuten, 450 m

Restaurants: ca. 1 Gehminute, 10 m

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt: ca. 1 Gehminute, 20 m (Biomarkt), ca. 6 Gehminuten, 450 m

Außenalster: ca. 16 Gehminuten, 1,3 km

Schulen: Gymnasium: ca. 7 Gehminuten, 550 m; Grundschule: ca. 16 Gehminuten, 1,3 km

Kinder Tagesstätte: ca. 7 Gehminuten, 500 m

U-Bahn Sierichstraße: ca. 3 Gehminuten, 230 m

Bus (Linien 19, 25, 606): ca. 1 Gehminute, 80 m

## Courtagepassus

Die vom Käufer und Verkäufer an uns zu zahlende Courtage in Höhe von jeweils 2,38% inkl. Umsatzsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage aufgrund separater Vereinbarungen in Textform in gleicher Höhe. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, Dankert & Schott Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer.

## Hinweise

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 dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Dankert & Schott Immobilien GmbH. Hinweise zum Umgang mit Ihren Daten finden Sie im beiliegenden Informationsblatt: Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten.



Das zweite Zimmer



Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer



Der Blick in die Küche



Die Küche



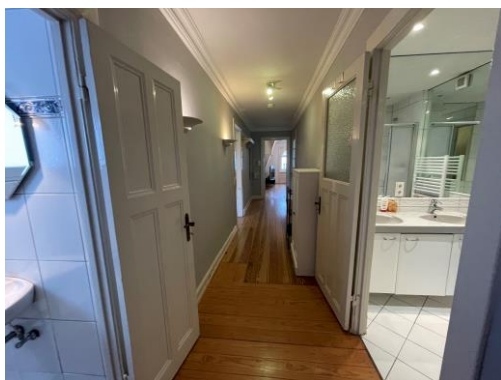
Das Badezimmer



Die Toilette



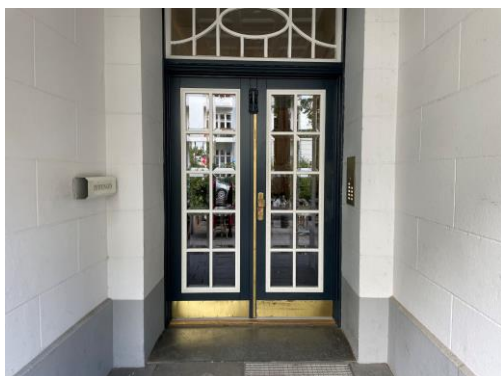
Das halbe Zimmer mit Blick in  
Richtung Küche



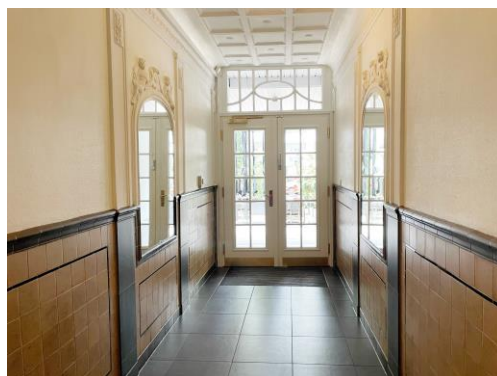
Der Blick in den Flur



Das Treppenhaus



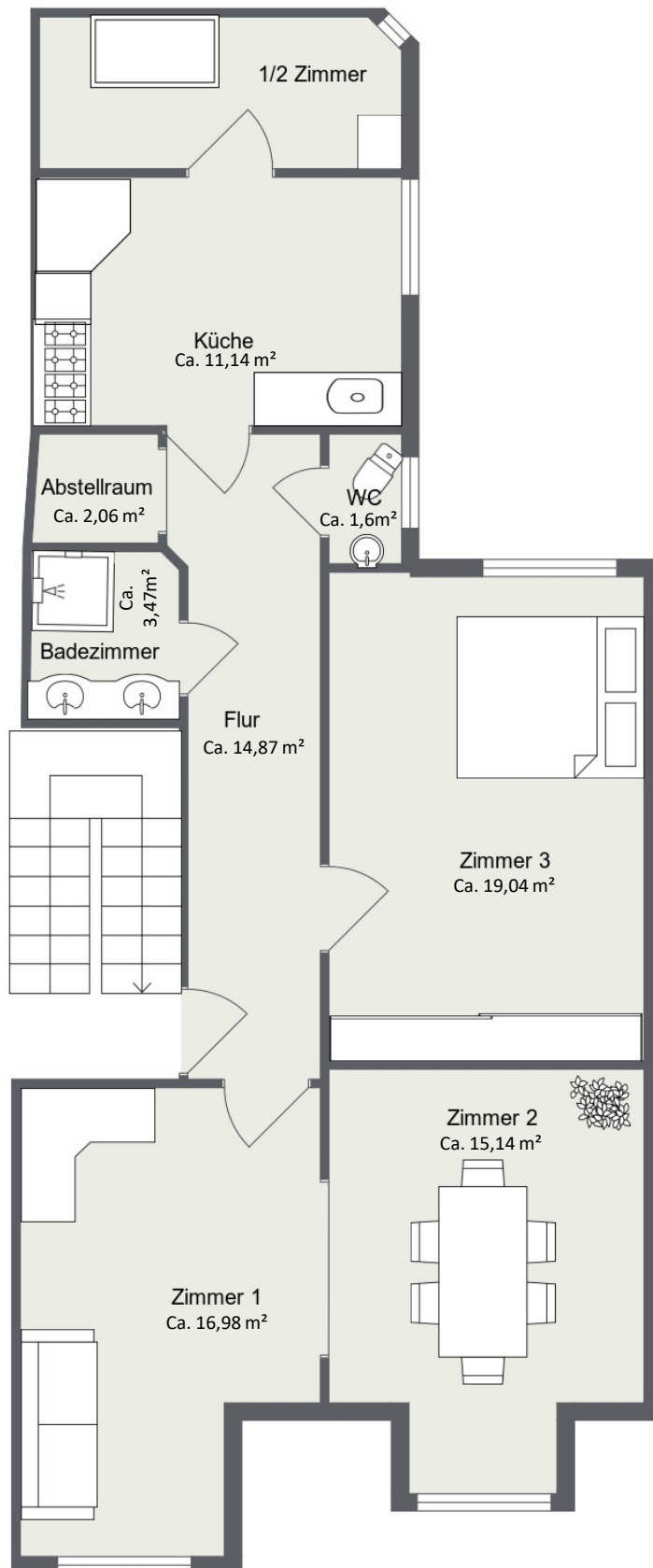
Der Hauseingang von außen



Der Hausflur



## Der Grundriss, V. OG/DG



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

Dankert & Schott Immobilien GmbH  
Maria-Louisen-Str.112 in 22301 Hamburg  
Telefon: 0174 321 007 4  
E-Mail: [info@dankert-schott.de](mailto:info@dankert-schott.de)

Sie Interessieren Sich für das  
angebotene Objekt?  
Kontaktieren Sie uns gerne:

Dankert & Schott Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner: Patricia Dankert  
Mobil: 0174 321 007 4  
E-Mail: [info@dankert-schott.de](mailto:info@dankert-schott.de)

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Widerrufsbelehrung zur Dorotheenstraße, DG in 22299 Hamburg

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Dankert & Schott Immobilien GmbH, Maria-Louisen-Straße 112 in 22301 Hamburg, Telefon: 0174 321 007 4, [info@dankert-schott.de](mailto:info@dankert-schott.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief 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 Vertrages 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

### Ende Widerrufsbelehrung

### Muster-Widerrufsformular

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

An Dankert & Schott Immobilien GmbH, Maria-Louisen-Str.112 in 22301 Hamburg, [info@dankert-schott.de](mailto:info@dankert-schott.de), Telefon 0174 321 007 4.

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

Maklerdienstleistung empfangen am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

-----

Datum

-----

Unterschrift des/der Verbraucher(s):

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

zur Dorotheenstraße, DG in 22299 Hamburg

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten 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 titulierte sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren 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 gewöhnlichem 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.