



3-Zimmer-Altbauwohnung mit Südbalkon im Herzen von Eimsbüttel

Weckmannweg 6, 20257 Hamburg



Becker & Ebert
Immobilien

Die Wohnung auf einen Blick

Wohnfläche: 64,50 m²

Zimmer: 3

Etage: 2. Obergeschoss

Baujahr: 1903

Modernisierung: Erstbezug nach

Sanierung

Besonderheiten: Südbalkon,

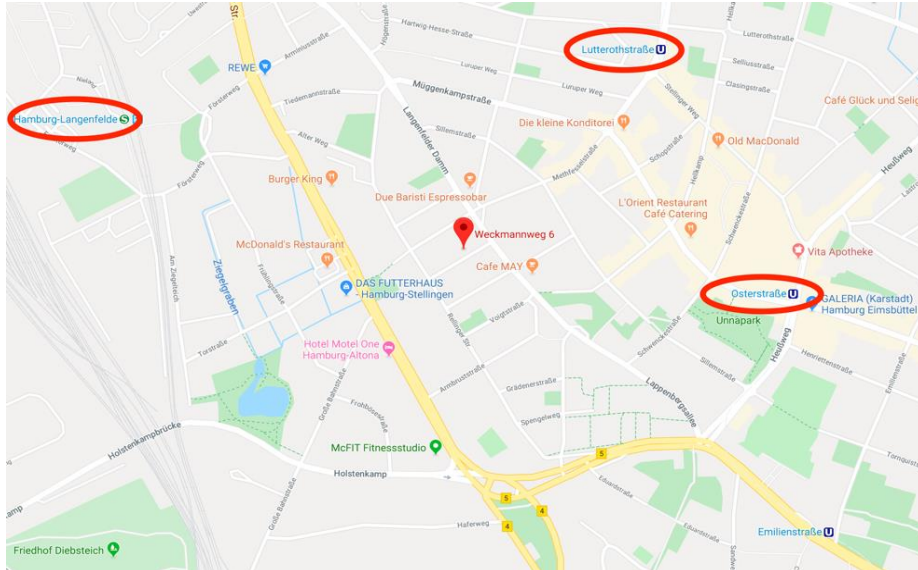
hochwertige Sanierung,

Dielenboden, Einbauküche

Verfügbar ab: 01.12.2025



Lage



S-/ U-Bahn

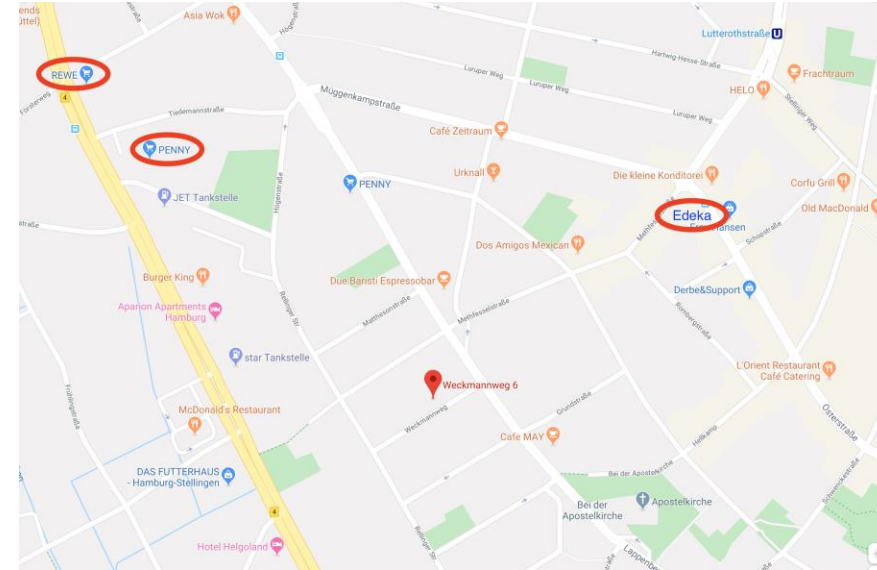
S-Langenhfelde: 14 min

Lutterothstraße: 10 min

Osterstraße: 12 min

Bus

Sartoriusstraße: 1 min



Einkaufsmöglichkeiten

Penny: 5 min

Rewe: 11 min

Edeka: 7 min

Restaurants/ Cafés

Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Nähe



Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel, einer der begehrtesten Wohnadressen der Hansestadt. Das Stadtbild ist geprägt von eindrucksvollen Gründerzeitfassaden und klassischen Rotklinkerhäusern, die dem Viertel seinen unverwechselbaren hanseatischen Charme verleihen.

Eimsbüttel bietet eine lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Einzelhandel und schafft so ein urbanes Umfeld mit hoher Lebensqualität. Besonders junge Familien, Berufstätige und Studierende schätzen die zentrale Lage und die angenehme Nachbarschaft. Dadurch hat sich eine vielfältige und dynamische Bewohnerschaft mit überdurchschnittlichem Akademikeranteil entwickelt.

Das Herz des Viertels bildet die Osterstraße, die mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäften des täglichen Bedarfs zum Flanieren und Verweilen einlädt. Rund um den Fanny Mendelssohn Platz und das Karstadt Gebäude herrscht eine besonders lebendige Atmosphäre mit vielfältigen Angeboten der Nahversorgung. Zudem verfügt das Umfeld über eine ausgezeichnete soziale und kulturelle Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Sportvereinen, Kirchen und Begegnungsstätten in unmittelbarer Nähe.

Eimsbüttel verfügt über eine sehr gut ausgebaute Verkehrsanbindung, die kurze Wege in alle Teile der Stadt ermöglicht. Über die Hauptverkehrsachsen Kieler Straße und Fruchttallee sowie das dichte Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit den S Bahnstationen Langenfelde und den U Bahnstationen Osterstraße und Lutterothstraße erreicht man die Hamburger Innenstadt in nur wenigen Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Buslinien, Car Sharing Stationen und das Stadtrad System.



Gebäudebeschreibung

Das im Jahr 1903 errichtete, sechsgeschossige Gründerzeithaus besticht durch seine gepflegte Bausubstanz und den typischen Charme der Jahrhundertwende. Die klassische Fassade mit ihren architektonischen Details verleiht dem Gebäude eine elegante und zeitlose Ausstrahlung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer.

Das Gebäude liegt in einer ruhigen Einbahnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und bietet dadurch ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld. Den Bewohnern steht im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Öffentliche Stellplätze sind in den umliegenden Straßen vorhanden und können über Anwohnerparken genutzt werden.



Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Nach der Sanierung präsentiert sich die Wohnung im Erstbezug: klassischer Dielen-Altbau trifft auf moderne Ausstattung und helles, offenes Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige, nach Südosten ausgerichtete Balkon, der viel Tageslicht bietet und zum Verweilen einlädt. Die großzügige Raumhöhe von rund 2,90 Metern und die neu aufgearbeiteten Holzdielenböden schaffen in allen Wohnräumen eine warme und angenehme Atmosphäre. Im Esszimmer betonen originale Stuckelemente und eine Flügeltür den typischen Charakter des Altbaus.

Das modern gestaltete Duschbad ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet und zeichnet sich durch eine ansprechende Ausstattung und ein harmonisches Design aus. Die helle, weiße Einbauküche mit Cerankochfeld und Backofen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bildet mit den originalen Wandfliesen in der Küche einen gelungenen Kontrast.

Wohnungsübersicht

Wohnung	Gesamtfl.	Miete/m²	Grundmiete	Betriebskosten	Gesamtmielte	Verfügbar ab
2. OG, I.	64,50 m²	20 €/m²	1.290,00 €	150,00€	1.440,00 €	01.12.2025

Staffelmiete:

5 x 5 % (nach 2 J.)

Mietkaution:

3 Nettokaltmieten

Kündigungsausschluss:

2 Jahre



Impressionen

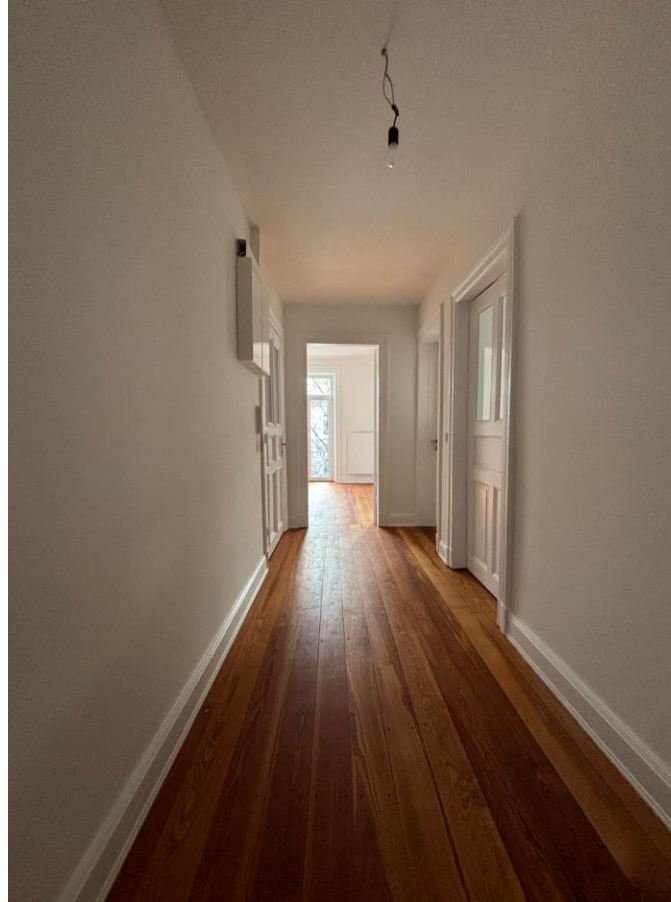


*Die gezeigten Impressionen stammen von einer ähnlich geschnittenen Wohnung und dienen zur Besseren Veranschaulichung.



Becker & Ebert
Immobilien

Impressionen



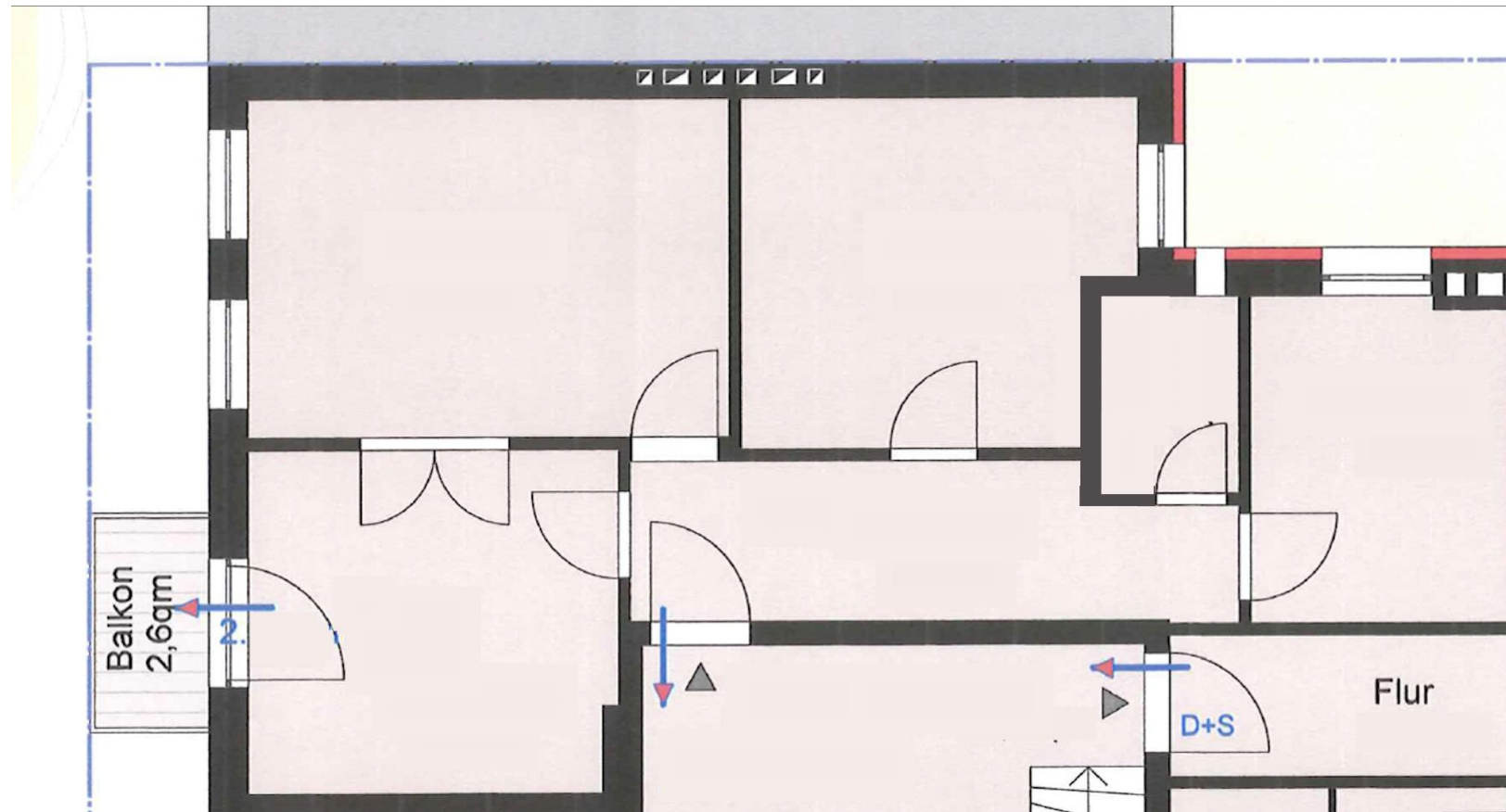
Impressionen



Impressionen



Grundriss



***Hinweis:**
Der dargestellte Grundriss entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Im Zuge der durchgeführten Renovierungsarbeiten wurde insbesondere das Badezimmer vergrößert, wodurch sich die Raumaufteilung leicht verändert hat.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

I. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

der Becker & Ebert Immobilien GbR, Weckmannweg 6, 20257 HH, vertreten durch die Gesellschafter

1. Geltungsbereich und Vertragsgegenstand

1.1. Diese AGB gelten für alle Verträge, Leistungen und Angebote der Becker & Ebert Immobilien GbR im Rahmen der Maklertätigkeit.

1.2. Mit Inanspruchnahme unserer Leistung oder Nutzung unserer Angebote (auch mündlich, telefonisch oder elektronisch) kommt ein Maklervertrag zustande.

2. Vertraulichkeit und Weitergabe von Informationen

2.1. Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

2.2. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Erfolgt dennoch eine Weitergabe und schließt der Dritte einen Vertrag, entsteht ein Schadensersatzanspruch gegen den ursprünglichen Auftraggeber.

3. Vorkenntnis

Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt, ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, kann sich der Auftraggeber später nicht auf Vorkenntnis berufen.

4. Provisionsanspruch

4.1. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald durch unsere Tätigkeit (Nachweis oder Vermittlung) ein Vertrag zustande kommt – Mitursächlichkeit genügt.

4.2. Der Anspruch besteht auch bei abweichenden Vertragskonditionen oder Objektänderungen, sofern wirtschaftliche Gleichwertigkeit besteht.

4.3. Die Provision ist 14 Tage nach Rechnungsstellung fällig.

5. Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, auch für die andere Vertragsseite entgeltlich tätig zu sein, sofern keine Interessenkollision besteht.

6. Teilnahme am Vertragsschluss

Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss und auf Erhalt einer vollständigen Vertragskopie inklusive Nebenabreden.

7. Aufwendungsersatz

Wird ein Auftrag ohne unser Verschulden gegenstandslos, sind nachgewiesene Aufwendungen (z. B. Exposés, Inserate, Besichtigungen) zu erstatten, sofern der Auftraggeber vertragswidrig gehandelt hat.

8. Haftung

8.1. Unsere Angaben beruhen auf Informationen Dritter. Wir haften nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

8.2. Bei leichter Fahrlässigkeit haften wir nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, beschränkt auf den vorhersehbaren Schaden.

8.3. Die Haftung für Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

9. Datenschutz (DSGVO)

Der Auftraggeber willigt ein, dass seine Daten gemäß DSGVO verarbeitet werden.

10. Geldwäschegesetz

Wir sind verpflichtet, die Identität unserer Kunden gem. § 3 GwG zu prüfen. Der Kunde verpflichtet sich, uns auf Verlangen entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

11. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch entsteht auch bei wirtschaftlich verbundenen Folgegeschäften im Zusammenhang mit der ursprünglich nachgewiesenen Gelegenheit.

12. Gerichtsstand und Erfüllungsort

Für Kaufleute ist Gerichtsstand und Erfüllungsort Hamburg. Bei Verbrauchern gelten die gesetzlichen Vorschriften.

II. Besondere Regelungen für Unternehmer (§ 14 BGB)

13. Provisionssätze bei Unternehmern

13.1 Kauf/Verkauf von Immobilien

• bis 7,5 Mio. €: 5,0 %

• ab 7,5 Mio. €: 3,0 %

13.2 Erbbaurechte:

• bis 7,5 Mio. €: 5,0 %

• ab 7,5 Mio. €: 3,0 %

13.3 Optionen, Vorkaufsrechte: 1,0 % vom Verkehrswert

13.4 Vermietung/Pacht (gewerblich):

• Laufzeit bis 5 Jahre: 1,0 Nettomonatsmieten

• über 5 Jahre: 1,0 Nettomonatsmieten

• Zusatz bei Vormiet-/Optionsrechten: +1,0 Nettomonatsmiete

Hinweis: Etwaige mietfreie Zeiten bleiben unberücksichtigt. Bei Staffelmieten gilt der Durchschnitt.

13.5 Zusätzliche Leistungen des Vermieters an den Mieter: Provision in Höhe von 3,0 % des Gesamtwerts dieser Leistungen.

13.6 Zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

III. Besondere Regelungen für Verbraucher (§ 13 BGB)

14. Provisionssätze bei Verbrauchern

14.1 Kauf/Verkauf von Immobilien (Wohnimmobilien):

• bis 7,5 Mio. €: 5,95 % (inkl. MwSt.)

• ab 7,5 Mio. €: 3,57 % (inkl. MwSt.)

• Der Käufer zahlt maximal 50 %, sofern der Verkäufer ebenso verpflichtet wird (gemäß § 656c BGB).

14.2 Erbbaurechte

• bis 7,5 Mio. €: 5,95 %

• ab 7,5 Mio. €: 3,57 %

14.3 Optionen, Vorkaufsrechte: 1,0 % vom Verkehrswert

14.4 Wohnraummiete: 1,0 Nettomonatsmiete

14.5 Gewerbliche Miete:

• bis 5 Jahre: 3,57 Nettomonatsmieten

• über 5 Jahre: 4,76 % vom 10-Jahreswert

• Vormiet-/Optionsrechte: +2,38 Nettomonatsmieten

• Mietfreie Zeiten etc. bleiben unberücksichtigt.

14.6 Weitere Leistungen des Vermieters: Provision von 3,57 % des Werts dieser Zuwendungen

15. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) mittels eindeutiger Erklärung (z. B. per E-Mail oder Brief) über Ihren Entschluss informieren.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, werden Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, binnen 14 Tagen zurückgezahlt. Haben Sie verlangt, dass wir mit unserer Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen, haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen.

16. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Stand: Juli 2025

