

**GERÄUMIGES EINFAMILIENHAUS MIT WEITBLICK IN HAMBURG -
OCHSENWERDER**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-14
Email: behlau@schneide-gmbh.de

Ochsenwerder Landscheideweg 268
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	132 m ²
Grundstücksfläche:	1.250 m ²
Baujahr:	1961
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	350.000,00 €

Objektbeschreibung:

Im Kundenauftrag möchten wir Ihnen dieses geräumige Einfamilienhaus nebst Anbau aus dem Jahr 1961 zum Kauf anbieten. Das Grundstück von ca. 1.250 m² ist umgeben von weiteren Einzelwohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Flächen und befindet sich unweit der Elbe in Nähe zum Hohendeicher See.

Die Zufahrt (im Lageplan blau markiert) ist durch ein im Grundbuch gesichertes Wegerecht gewährleistet.

Der Gartenbereich mit seiner großzügigen Rasenfläche nach vorne zur Straße und hinter dem Wohnhaus ist pflegeleicht angelegt und bietet einen angenehmen Rückzugsbereich für die ganze Familie. Ein Gartenhaus und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für PKWs sind auf dem Grundstück gegeben.

Weiterhin besteht die Möglichkeit die angrenzende Ackerfläche von ca. 1.205 m² (im Lageplan grün markiert) gegen Gebot zu erwerben.

Das angebotene Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, welche sich auf Erd- und Dachgeschoss verteilen. Zusätzlich stehen ein Spitzboden und Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 83 m² Wohnfläche und ist über den seitlichen Haupteingang zugänglich. Ausgangspunkt dieser Ebene bildet der Eingangsbereich mit anliegendem Flur, von welchem aus sich die Räume verteilen. Herzstück des Hauses sind das großzügige Wohnzimmer, Esszimmer und die Küche, die ineinander übergehen. Gut durchdacht ist die vorhandene Schiebetür, die das Wohn- und Esszimmer miteinander verbindet. Die Einbauküche ist funktional aber nicht zeitgemäß und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Weiterhin ist vom Wohnzimmer ein Zugang zu der blickgeschützten Terrasse gegeben. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Bad, ein weiteres Zimmer im Anbau und einem Hauswirtschaftsraum mit Zugang in den Garten.

Eine geschlossene und gepflegte Holzterrasse führt Sie in die Räume im Dachgeschoss. Über den Flur gelangen Sie jeweils in eines der großen 2 Zimmer mit ca. 18 m² und 19 m² Wohnfläche. Der oberhalb des Dachgeschosses liegende Spitzboden, welcher weitere nützliche Abstellmöglichkeiten bietet, ist über eine Einschubterrasse vom Flur aus zu begehen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und beigefügten Grundrissen.

Lage:

Der Stadtteil Ochsenwerder liegt im Bezirk Bergedorf. Trotz der ländlichen Atmosphäre besteht durch die nahe Verkehrsverbindungen eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Die Hamburger Innenstadt sowie auch die Autobahnen A1 und A 25 sind mit dem PKW in ca. 20 - 25 Autominuten gut zu erreichen. Diverse Buslinien in Richtung Hamburg-ZOB sowie nach Bergedorf verkehren in fußläufiger Nähe.

Die Grundschule und eine Kita sind fußläufig zu erreichen; weitere Bildungs- und Betreuungsangebote stehen im benachbarten Kirchwerder zur Verfügung.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in Fünfhausen (z.B. Edeka, Getränkemarkt), in Kirchwerder (Rewe etc.) oder in Bergedorf getätigt werden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Satteldach mit Betondachpfannen (ca. Bj. 1985)
- Dämmung bis zum First vorhanden
- Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster (Bj. 2015) im Erd- und Dachgeschoss
- Dachflächenfenster
- Außenrollläden (teilweise elektrisch)
- Kunststoff-Haustür (Bj. 2015)
- Holz-Innentüren und Zargen
- Geschlossene Holzterrasse mit Teppich belegt und mit Holzhandlauf
- Wohnräume und Flur mit Teppichfußboden belegt, Bad und Hauswirtschaftsraum sind gefliest

Sanitärobjekte:

Vollbad - Erdgeschoss (renovierungsbedürftig):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß-grau meliert)
- Stand-WC mit Spülkasten
- Waschbecken
- Eckbadewanne mit Duschtrennung aus Kunststoff
- Sanitärobjekte (Rosa)
- Fenster

Heizungsanlage:

- > Gas-Zentralheizung (Bj. 2023, Fa. Vaillant)
- > Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- > Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Ochsenwerder Landscheideweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in III. geliefert. In Abteilung II. des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden. Weitere Auskünfte über diese Eintragung können auf Nachfrage gerne erteilt werden.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird frei übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für Käufer und Verkäufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eine Maklercourtage von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diese Beträge gegenüber den Vertragspartnern hat.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen vorab gern zur Verfügung.

Das Angebot erfolgt im Vermieter / Verkäuferauftrag und ist ausschließlich für Sie bestimmt. Alle Mitteilungen sind vertraulich zu behandeln. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Angaben erfolgen nach Auskunft des Vermieters / Verkäufers. Für Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Das gilt auch für etwaige Baupläne und Grundrisse. Die Weitergabe behördlicher Auskünfte erfolgt ebenfalls nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Norbert Schneide - Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg, Telefon: 0 40 - 790 277 23-0, Telefax: 0 40 - 7 23 23 93, E-Mail: info@schneide-immobilien.de, Inhaber: Norbert Schneide

Gewerbeordnung nach § 34c, Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf,
Erlaubnisbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013: Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail: info@schneide-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen - Norbert Schneide Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg

Mit der Verwendung des vorstehenden Angebots erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme hinsichtlich des angebotenen Objektes mit Norbert Schneide Immobilien oder der jeweils anderen Vertragsseite. Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit Norbert Schneide Immobilien und gelten als verbindlich. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma Norbert Schneide Immobilien.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Alle Angabe über diese Immobilie beruhen auf Informationen, die uns der Verkäufer / Vermieter zur Verfügung gestellt hat. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Das gilt auch für etwaige Baupläne und Grundrisse. Die Weitergabe behördlicher Auskünfte erfolgt ebenfalls nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Irrtum und Zwischenverkauf / Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Unsere Mitteilungen und Unterlagen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformationen weitergegeben wurden, selbst vornimmt. Die Provision wird bei Abschluss des Vertrages fällig, der sich aus der Weitergabe ergibt.

Norbert Schneide Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, es sei denn, es ist festgehalten, dass wir nur für eine Seite als Interessenvertreter tätig werden.

Bei Vertragsabschluss sind die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Provisionen zu zahlen. Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen.

Sofern es sich um den Nachweis oder die Vermittlung einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses handelt, haben wir in der Regel einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit beiden Vertragsparteien des späteren Hauptvertrages in gleicher Höhe abgeschlossen, es sei denn, es ist in unserer Verkaufsaufgabe etwas anderes vermerkt.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist eine Maklercourtage i.H.v. 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, für den Fall, dass Verkäufer und Käufer die Provision je zur Hälfte tragen oder in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Kaufpreises, für den Fall, dass nur der Verkäufer oder Käufer die alleinige Provision bezahlt, verdient und fällig. Sie ist an die Firma Norbert Schneide Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner erhält.

Die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu zahlen.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3,57 Bruttomonatsmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die Firma Norbert Schneide Immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

Erfüllungsort und – sofern der Empfänger Vollkaufmann ist – Gerichtsstand ist Hamburg.

Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Das gilt nicht für Schaden an Leben, Körper und Gesundheit.

Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schaden- und Aufwendungsersatz beträgt drei Jahre und beginnt mit Entstehung des Anspruchs.

Online-Streitbeteiligung

Gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO, die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeteiligung (OS) bereit, die Sie hier finden: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>. Ombudsman Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG. Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeteiligungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u.a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Norbert Schneide Immobilien ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB-Gründerwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsman-immobilien.net>. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn 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

Norbert Schneide - Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg
Telefon: +49 40 790 277 23 - 0 | info@schneide-immobilien.de

Mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen 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 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 Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei Ihrer 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 die Dienstleistungen 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 Dienstleistungen entspricht.

Geldwäschegesetz

Als Immobilienunternehmen ist Norbert Schneide Immobilien nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 10,4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass Norbert Schneide Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

Gewerbeordnung nach § 34c

Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf, Erlaubnisbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf Norbert Schneide - Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg
Telefon: +49 40 790 277 23-0 | info@schneide-immobilien.de