

**EINFAMILIENHAUS INKL. DOPPELGARAGE MIT ELBBlick!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-15  
Email: [schuetz@schneide-gmbh.de](mailto:schuetz@schneide-gmbh.de)

Warwischer Hauptdeich 106  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,50
Wohnfläche:	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.190 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1956
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	375.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Dieses im Jahr 1956 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.190 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie wurde bis Mitte August bewohnt. Eine Renovierung und Anpassung an moderne Bedürfnisse ist erforderlich. Die Immobilie eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen bei der Modernisierung umsetzen möchten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die rot schraffierte Grundstücksfläche (Flurstück 5360-1) von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben.

Der liebevoll gestaltete Vorgarten sowie die gepflasterte Zufahrt mit Zugang zur Doppelgarage vermitteln bereits beim Betreten des Grundstücks einen einladenden Eindruck.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich, von dem Sie das Wannenbad mit Fenster, die geräumige Küche mit angrenzendem Vorratsraum, ein Schlafzimmer, den Keller sowie den Wohn- und Essbereich erreichen.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit Zugang in den weitläufigen Garten.

Das Dachgeschoss beherbergt drei Zimmer sowie einen unausgebauten Dachbodenraum. Das vorhandene WC lässt sich in Kombination mit dem angrenzenden unausgebauten Dachbodenraum zu einem Vollbad umbauen. Über eine ausklappbare Dachbodenleiter erreichen Sie vom Flur aus den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage, die Platz für zwei PKW sowie Fahrräder und Gartengeräte bereithält.

Ein besonderes Highlight ist die Lage: Nur einen Steinwurf vom Elbdeich entfernt genießen Sie hier die weiten Blicke über den Deich direkt vor der Haustür.

So vereint dieses Haus in Hamburg-Kirchwerder ländliche Idylle mit unmittelbarer Nähe zur Natur und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, sich Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

### **Lage:**

Das geräumige Einfamilienhaus befindet sich in Hamburg-Kirchwerder, der größte Stadtteil des charakteristischen Elbmarsch-Gebietes der Vierlande.

Jegliche Einkäufe des täglichen Bedarfs (Edeka, Aldi, Lidl, Rewe, dm-Markt, Apotheke) lassen sich in unweiter Nähe erledigen. Für weitere Besorgungen ist auch das ca. 12 km entfernte Zentrum von Bergedorf (obgleich mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem Bus) erreichbar. Die längste Fußgängerzone Hamburgs lädt dort mit ihren Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls befinden sich in Bergedorf diverse Ärzte sowie zwei Krankenhäuser mit gutem Renommee.

Die Hamburger Innenstadt lässt sich mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichen oder über die S-Bahn Bergedorf mit einer Anbindung nach Hamburg im 10-Minuten-Takt.

Die Bushaltestelle "Warwischer Hinterdeich" mit den Linien 120, 223, 320 und 322 ist in nur 4 Minuten fußläufig vom Objekt entfernt. Mit diesen Bussen gelangt man sowohl nach Bergedorf und in die Hamburger Innenstadt (Hamburger ZOB).

Der Badestrand vom Hohendeicher See ist in nur 20 Gehminuten erreichbar oder in 5 Minuten mit dem Fahrrad. Edeka, Bäcker usw. sind 3 km entfernt in Fünfhausen, ein Rewe, DM, Apotheke sind 5 km entfernt.

In Kirchwerder, Fünfhausen, Curslack/Neuengamme sowie Altengamme sind diverse Grundschulen und Kindergärten/KiTas ansässig. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Kirchwerder (Stadtteilschule) sowie Bergedorf (jegliche Schulformen).

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauart (doppeltes Mauerwerk mit Luftschicht)
- Rotsteinverblend
- Satteldach mit Tonpfannen
- Stahlträger- sowie Betondecke (KG/EG), Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Reste von Bleileitungen können nicht ausgeschlossen werden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster, im Keller in Metall gefasste Fenster
- Elektrische Außenrollläden im Wohnzimmer
- Kunststoff-/Metalltür mit Lichtausschnitt

- Holzzinnentüren /- zargen
- Holztreppe mit Holzhandlauf
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Laminat

Sanitärobjekte:

Wannenbad (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen (hellgrau)
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Badewanne
- Elektrischer Boiler (optional)

WC (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (rosa)
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Durchlauferhitzer

Heizungsanlage:

- Ölheizung (Bj. 1988), 4.000l Tank, Brenner (Bj. 1995)
- Platten- und Rippenheizkörper

Garage:

- Massive Bauweise
- Eternitplatten auf dem Dach

Sonstiges:

- Ein Leerrohr für Glasfaser wurde bereits unter der Erde verlegt.

**Sonstiges:**

• Die Straße Warwischer Hauptdeich ist nicht noch endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser (Anschluss aus 2022) und Telefon ist vorhanden.

• Die Front Warwischer Hauptdeich ist unbesiedelt. Derzeit wird das Abwasser über eine private Abwassersammelgrube aus dem Baujahr 1970 kostenpflichtig entsorgt.

• In einer Kellerecke wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abt. II und III. geliefert.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster wurde eine Altlastensanierung vorgenommen. Weitere Informationen gern auf Anfrage.

• Auf dem Dach der Garage wurden asbesthaltige Eternitplatten verbaut.

• Die Immobilie 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](mailto: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](mailto: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>. Ombudsmann 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-Grunderwerb 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](mailto: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](mailto:info@schneide-immobilien.de)