

## NEUBAU DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON UND SEEBLICK!



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Seestraße 8  
23684 Scharbeutz / Klingberg

Objektart:	Flat
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	116 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2026
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	595.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Wohnung 7 zählt zu den besonderen Schmuckstücken des Neubauprojekts. Auf zwei Ebenen und einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> vereint sie Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und einen beeindruckenden Blick auf den Großen Pönitzer See. Weite Fensterfronten im Wohnbereich öffnen den Raum zur Natur und lassen ein Panorama entstehen, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie - lichtdurchflutet, einladend und ideal geschnitten für stilvolles Wohnen. Die offen geschnittene Küche fügt sich harmonisch ein und führt direkt zu einer Loggia, die zum Verweilen mit Blick ins Grüne und über den See einlädt. Ein besonderes Highlight ist der offene Spitzboden: Über eine Treppe erreichbar, eröffnet er eine Galeriefläche, die sich hervorragend als Arbeitsplatz, gemütliche Leseecke oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt - mit offenem Blick ins Wohnzimmer und hinaus zum See.

Im unteren Geschoss sorgen zwei Schlafzimmer für private Ruhebereiche. Das Hauptbad überzeugt mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Ausstattung, ergänzt durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet. Ein Technikraum sowie clevere Stauraumlösungen runden das Raumkonzept ab.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerabstellraum und ein PKW Stellplatz der Optional für 10.000€ erworben werden kann.

Die Verbindung aus zeitgemäßer Architektur, offener Galerie und unvergleichlichem Seeblick macht diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort mit hoher Wohnqualität.

### **Lage:**

Das Neubauprojekt befindet sich in der idyllischen Seestraße im beliebten Scharbeutzer Ortsteil Klingberg - einer ruhigen und naturnahen Wohnlage direkt am Großen Pönitzer See. Klingberg zeichnet sich durch seine entspannte Atmosphäre, eine gewachsene Wohnstruktur und eine geringe Einwohnerzahl aus - ideal für alle, die Ruhe, Erholung und naturnahe Lebensqualität schätzen.

Die unmittelbare Nähe zum See bietet ein einzigartiges Wohngefühl: Morgendliche Spaziergänge entlang des Ufers, entspannte Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Stand-up-Paddling beginnen direkt vor der Haustür. Der Ort verfügt über gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die sich durch die sanft hügelige Landschaft der Holsteinischen Schweiz ziehen und zu Erkundungstouren einladen.

Trotz der ruhigen Lage ist die lebendige Ostseeküste mit dem beliebten Ferienort Scharbeutz nur wenige Autominuten entfernt. Dort erwarten Sie feinsandige Strände, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote - ideal für alle, die die Nähe zum maritimen Leben nicht missen möchten.

Dank der guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist auch die Anreise unkompliziert: Die Autobahn A1 sowie der Bahnhof in Scharbeutz sind schnell erreichbar, sodass auch Hamburg oder Lübeck bequem in kurzer Zeit angefahren werden können.

Klingberg ist der ideale Rückzugsort für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

### **Ausstattung:**

- Projektbeschreibung •

8 moderne 2 bis 4-Zimmer Eigentumswohnungen | Erstbezug | von ca. 52 m<sup>2</sup> bis ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Massive Bauweise im Verblend- und Wärmedämmverbundsystem
- Energetische Bauweise nach GEG
- Beheizung über eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe (Firma Vaillant)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Terrasse & Gartenanteil | Balkon | Loggia
- Freistehender Stellplatz (für € 10.000,- zusätzlich zu erwerben)
- Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Farbe außen: anthrazit, Farbe innen: weiß
- Elektrische Außenrollläden und Dachflächenfenster
- Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
- Hohe Weißlack-Innentüren ca. 2,11 m
- Gegensprechanlage für Wohnung 3 - 8
- Netzwerkverkabelung inkl. Patchfeld
- Design-Vinyl-Böden gem. Baubeschreibung
- Malervlies an Wänden und Decken weiß gestrichen gem. Baubeschreibung
- Moderne Bäder mit gefliesten Duschtassen
- Abstellraum innerhalb der Wohnung | zusätzlicher Kellerraum je Wohnung
- Fertigstellung der Außenanlagen gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung

Bei näherem Interesse übersenden wir Ihnen gern eine detaillierte Bauleistungsbeschreibung.

### **Sonstiges:**

- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in maximal 7 Teilraten gemäß Baufortschritt.
- Die Straße "Seestraße" ist nicht endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist im Kaufpreis enthalten.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II und III geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (6,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für den Käufer und Verkäufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt der Käufer als auch der Verkäufer eine Maklercourtage von 2,38 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diesen Betrag gegenüber des Vertragspartners 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)