

**HANDWERKER AUFGEPASST - GROSSES EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS MIT
TRAUMGRUNDSTÜCK IN HAMBURG-SPADENLAND**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Dorferbogen 49
21037 Hamburg / Spadenland

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	152 m ²
Grundstücksfläche:	2.318 m ²
Baujahr:	1924
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	370.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Ein-/Zweifamilienhaus wurde etwa im Jahr 1924 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet auf insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien mit Platzbedarf. Das Haus besticht durch seine ruhige, dörfliche Lage in Hamburg-Spadenland, nur wenige Minuten von der Elbe entfernt, sowie durch das außergewöhnlich große Grundstück mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.318 m².

Das Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken (Flurstück 1112 mit ca. 1.342 m² Gartenbauland und Flurstück 1113 mit ca. 976 m²) zusammen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.

Über den seitlich gelegenen Hauseingang, der sich direkt an der Zufahrt befindet, ist das Wohnhaus zugänglich. Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m². Mittelpunkt dieser Ebene ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich, der sich harmonisch mit der Küche verbindet. Die Küche kann zusätzlich auch über den Flur betreten werden. Zwei der insgesamt drei weiteren Zimmer im Erdgeschoss sind direkt von der Küche zu erreichen. Ein helles Duschbad sowie ein separates WC komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über eine massive Betontreppe vom Flur aus gelangt man in das Dachgeschoss, das im Jahr 1965 ausgebaut wurde und ca. 52 m² Wohnfläche umfasst. Hier befinden sich ein kleiner Flur, eine Küche, mit Zugang in ein Zimmer mit großem Einbauschränk, ein Wohnzimmer zuzüglich einem weiteren kleineren Zimmer (Büro oder Abstellraum) und abschließend ein separates WC. Der über dem Dachgeschoss befindliche Spitzboden bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

An das Wohnhaus grenzt die im Jahr 1972 errichtete, beheizbare Garage mit einer Grundfläche von ca. 8 x 6 Metern. Sie verfügt über Fenster, Heizkörper, ein separates WC, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen direkten Zugang ins Haus. Damit bietet dieser Bereich ideale Voraussetzungen für Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Abstellflächen.

Diverse weitere Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Das Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund seiner Größe, Lage und Raumstruktur ein enormes Potenzial für individuelle Wohnideen. Mit handwerklichem Geschick lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das den Charme vergangener Zeiten mit modernen Wohnansprüchen vereint.

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

Lage:

Das Objekt befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Spadenland, nahe des Elbdeichs.

Der kleinste Ortsteil der Marschlande ist der nur 3,4 km² große und mit 506 Einwohnern bewohnte Spadenländer.

Er liegt im westlichsten Teil der Vier- und Marschlande direkt an der Elbe. Idyllische Häuser direkt am Deich zeugen von der ländlichen Ruhe obwohl direkt in der Nähe das Leben von Hamburg beginnt. Weite Landflächen mit Gemüseanbau und Hofläden laden zum Verweilen und Einkauf ein.

Die Hamburger City sowie die Innenstadt von Hamburg-Bergedorf erreichen Sie mit dem Pkw in jeweils ca. 20 Minuten.

Verschiedene Ärzte, zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in Ochsenwerder. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Kirchwerder oder in Bergedorf vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf (z.B. Edeka, Getränkemarkt, Apotheke, Friseur, Imbiss) können im benachbarten Fünfhausen getätigt werden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Rotsteinverblend
- > Luftschichtmauerwerk ca. 5 bis 8 cm
- > Satteldach mit Tondachpfannen in Zementmörtel (Bj. ca. 1965)
- > Dachschrägen nicht gedämmt
- > Holzbalkendecke (EG/DG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kunststoff
- > Bleileitungen im Kellergeschoss sind nicht ausgeschlossen

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Überwiegend Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (ca. Bj. 1980) im Erd- und Dachgeschoss
- > Kunststoff-Haustür
- > Holz-Innentüren und Zargen
- > Marmorfensterbänke
- > Betontreppe mit Terrazzobelag und Handlauf

-> Fußböden: Fliesen, Laminat, Dielenböden, Teppichboden, PVC

Sanitärobjekte:

Duschbad (Erdgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (weiß/grau)
- > Dusche mit Kunststoff-Duschabtrennung
- > Waschbecken
- > Handtuchheizkörper

WC (Erdgeschoss):

- > WC mit u.P. Spülkasten
- > Waschbecken

WC (Dachgeschoss) sanierungsbedürftig

Heizungsanlage:

- > Gas-Zentralheizung (Bj. 2003, Fa. Vaillant)
- > Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- > Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Dorferbogen" ist noch nicht endgültig hergestellt. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.

- Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.

Das Flurstück 1112 ist zurzeit nach § 2 Abs. 2 des Sieabgabengesetzes beitragsfrei, da es unbebaut ist und im Außenbereich liegt. Für das Siel, bezogen auf das Flurstück 1113, werden keine Siebaubeiträge mehr erhoben.

- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. geliefert. In Abteilung III. sind Eintragungen vorhanden. Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

- 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>. 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

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