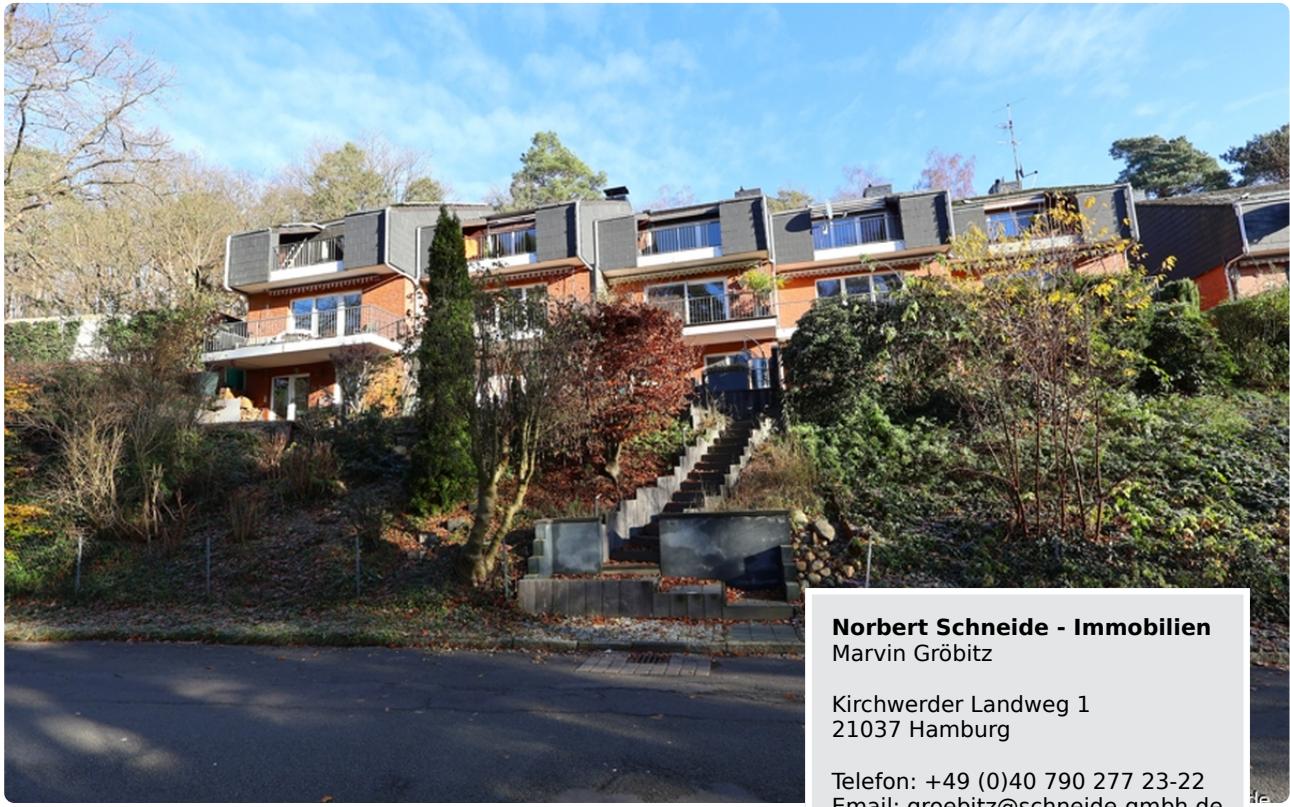


**GEPFLEGTES REIHENMITTELHAUS MIT ELBBLICK UND KAMIN - RUHIG GELEGEN IN GEESTHACHTER HANGLAGE**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-22  
Email: groebitz@schnede-gmbh.de

Kronsberg 39  
21502 Geesthacht

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	4.611 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1979
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	415.000,00 €

## Objektbeschreibung:

Bei dem hier angebotenen Reihenmittelhaus handelt es sich um ein gepflegtes und in Teilbereichen modernisiertes Wohnhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1979. Das Gebäude ist Teil einer kleinen, harmonischen Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt acht Häusern. Durch die Hanglage ergibt sich eine interessante Grundrissgestaltung mit viel Tageslicht auf allen Ebenen und einem schönen Blick auf die Elbe und einen freien Ausblick ins Grüne.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund 139 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Nutzflächen von etwa 36 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, eine helle Küche mit moderner Einbauküche (ca. 5 Jahre alt, mit Geräten von Miele und Siemens), ein Gäste-WC sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Von hier aus führt der Zugang auf den sonnigen Balkon in Südausrichtung.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Wohnräume – aktuell als Schlafzimmer und Büro genutzt – sowie ein modernes Duschbad mit Dachflächenfenster.

Das Kellergeschoss bietet aufgrund der Hanglage eine besonders vielseitige Nutzung: Zwei gut belichtete Räume mit Zugang zur Terrasse und Gartenebene, ein weiteres Duschbad sowie einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum. Der Terrassenbereich ist mit Bangkirai-Holz belegt und bietet durch die Hanglage einen geschützten und privaten Außenbereich.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Dachflächenfenster, die Modernisierung des Duschbades im Dachgeschoss sowie der Einbau einer neuen Einbauküche. Die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2008; einzelne Heizkörper wurden im Zuge des Austauschs ebenfalls erneuert.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, Weißlacktüren mit Stahlzargen, eine gewendelte Betontreppe sowie Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2014). Der Außenbereich ist sehr gepflegt; die Zugangs- und Hangtreppe wurde vom Eigentümer hochwertig in Eigenarbeit errichtet.

Zum Haus gehören ein Stellplatz sowie ein Garagenstellplatz, die sich direkt am Gebäude befinden. Das monatliche Hausgeld ist mit rund 100 EUR äußerst gering, da die Teilungserklärung vorsieht, dass die Eigentümer im Wesentlichen wie Eigentümer real geteilter Grundstücke behandelt werden. Somit trägt jeder Sondereigentümer die Verantwortung für Instandhaltung und bauliche Maßnahmen an seinem Haus selbst. Der Miteigentumsanteil beträgt 12.500 von 100.000.

Insgesamt zeigt sich das Haus als ein sehr gepflegtes, lichtdurchflutetes Zuhause in einer der begehrten Lagen Geesthachts – ein idealer Rückzugsort für Paare oder Familien, die Wert auf Wohnqualität und ein naturnahes Umfeld legen.

## Lage:

Der Kronsberg zählt zu den begehrten Wohnadressen Geesthachts und zeichnet sich durch seine ruhige, südlich ausgerichtete Hanglage aus. Das Grundstück liegt eingebettet in eine leicht bewaldete Umgebung – ein charakteristisches Merkmal dieses Wohnviertels, das eine besonders naturnahe Atmosphäre schafft und je nach Jahreszeit angenehme Ausblicke in Richtung Elbe eröffnet.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern, gewachsenem Grün und einer harmonischen Nachbarschaft. Trotz der idyllischen Lage bleibt die Anbindung an Hamburg und die Region sehr komfortabel: Über die B404/B5 erreicht man die Hamburger Innenstadt je nach Verkehr in etwa 40 bis 60 Minuten. Die Buslinie 8800 ermöglicht zudem regelmäßige Verbindungen nach Hamburg-Bergedorf, wo ein direkter S-Bahn-Anschluss in die City besteht.

Für den täglichen Bedarf steht im nahegelegenen Geesthachter Stadtzentrum ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte wie REWE, familia und PENNY, verschiedene Fachgeschäfte, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken. Auch das Bildungsangebot in der Umgebung überzeugt: Die Waldschule Geesthacht befindet sich nur 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt, während weitere Einrichtungen wie die Kindertagesstätte St. Thomas, die Buntenskampschule sowie die Silberbergschule mit dem Fahrrad oder Auto ebenso schnell erreichbar sind. Weiterführende Schulen wie das Otto-Hahn-Gymnasium, die Alfred-Nobel-Schule und die Bertha-von-Suttner-Schule ergänzen die gute schulische Infrastruktur der Stadt.

Die Freizeitmöglichkeiten in Geesthacht reichen von Spaziergängen entlang der Elbe über Rad- und Wanderwege bis hin zu Wassersport und ausgedehnten Waldfächern in unmittelbarer Nähe. So verbindet diese Wohnlage auf besondere Weise Ruhe, Natur und Lebensqualität mit einer verlässlichen Infrastruktur – ideal für Paare, Familien und Pendler, die ein gehobenes und naturnahes Wohnumfeld schätzen.

## Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- überwiegend Verblendfassade

- Satteldach mit Betondachsteinen und Eternit-Platten
- Stahl-/ Betonfundament
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster (2014)
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Holzinnentüren mit Stahlzargen (Weißlack-Stiltüren)
- Gewendelte Betontreppe
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Sanitärobjekte:

- Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Wandfliesen in weiß mit Bordüre
- Bodenfliesen (erdfarben)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß

- Duschbad - Eltern (Dachgeschoss), 2022 modernisiert:

- Wandfliesen in weiß mit Bordüre
- Bodenfliesen aus Marmor
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß und grau
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Dachfenster

- Duschbad - Kinder (Kellergeschoss):

- Wandfliesen in weiß mit Bordüre
- Bodenfliesen in blau
- Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten.
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche

Heizungsanlage:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Bj. 2008

#### **Sonstiges:**

- Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen.
- Eine Bescheinigung über ausstehende oder geplante Sielbaubeiträge ist angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Baulisten: Eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis ist angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Ein Teil der Dach und Fassadeneindeckung ist mit Eternit-Platten erfolgt. Diese sind mit hoher Wahrscheinlichkeit asbestbelastet.
- In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Geesthacht zu übernehmen (Benutzung, Unterhaltung und Duldung von Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen).
- Das Grundbuch wird lastenfrei in III. geliefert.
- Das Objekt wird frei und geräumt übergeben.
- Bezugstermin nach Vereinbarung
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (6,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,8 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für den Käufer und Verkäufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlen der Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von 3,57 % vom Kaufpreis (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, 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 getätig ist.

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 Verbraucherverbands 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 des 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 beigegebene 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