

**URBANES WOHNEN! NEUBAU 3-ZIMMER 1.OBERGESCHOSSWOHNUNG  
MIT SÜD-BALKON - DIREKT VOM BAUTRÄGER-**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -18  
Email: [timmann@schneide-immobilien.de](mailto:timmann@schneide-immobilien.de)

Mühlenstraße 48  
21502 Geesthacht

Objektart:	Flat
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	89 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	992 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2026
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	465.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

- Etagenwohnung WE3 •

In unmittelbarer Nähe zum Geesthachter Zentrum entsteht mit diesem Projekt eine moderne Wohnanlage mit 7 Eigentumswohnungen. Das Gebäude wird nach den aktuellen Vorgaben und Richtlinien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) errichtet.

Die angebotene Wohnung (Whg. 3) befindet sich im 1. Obergeschoss, besticht mit ihrem durchdachten Grundriss und eignet sich optimal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon mit einer Grundfläche von ca. 7,60 m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Platz zum Verweilen in der Sonne. Die genaue Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Die Wohnfläche beträgt ca. 89 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf das Wohnzimmer mit offenem Kochbereich, Schlafzimmer, Kinder-/ Arbeitszimmer Duschbad mit gefliesten Duschbereich und Abstellraum. Die Räume erhalten jeweils einzeln regulierbare Fußbodenheizungen, welche für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit elektrischen Rollläden (in Süd-Ausrichtung) unterstreichen die energetische Bauweise.

Bei der Bemusterung haben Sie zurzeit noch die besondere Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung der Innenausstattung mitzuwirken. Wählen Sie ganz nach Ihrem Geschmack z.B. Bodenbeläge, Innentüren, Sanitärobjekte und weitere Ausstattungsdetails aus. So entsteht ein Zuhause, das genau Ihren Vorstellungen entspricht und Ihre persönliche Note trägt.

Das Haus erhält sowohl einen Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss. Anschlüsse für TV und eine Netzwerkverkabelung sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden und können zentral über ein verbautes Patchfeld angesteuert werden.

Ein zusätzlicher Abstellraum (Allgemein) bietet Platz für das abstellen von Fahrrädern. Ein (teils) freistehender PKW-Stellplatz steht ebenso zur Verfügung und ist für einen Kaufpreis von € 12.500,-- zusätzlich zu erwerben.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den weiteren Ausführungen.

### **Lage:**

Die Wohnanlage befindet sich fußläufig ca. 10 Min. entfernt vom Geesthachter Elbufer sowie Freibad und Bootshafen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung und sind fußläufig gut zu erreichen. Zum gemütlichen Flanieren lädt die angrenzende Fußgängerzone "Bergedorfer Straße" mit ihrer bunten und exklusiven Vielfalt an Geschäften, Boutiquen und Restaurants ein.

Geesthacht, mit seinen über 30.000 Einwohnern, liegt östlich der hamburger Stadtgrenze und bietet alle Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt.

Im Westen der Stadt ist Geesthacht schnell über die gute Anbindung zur A 25 oder B5 zu erreichen und auch die öffentlichen Verkehrsmittel in Richtung Hamburg und in die benachbarten Ortschaften sind über den naheliegenden ZOB gegeben.

Alle Schularten, Kindergärten, Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich innerhalb der Stadt und runden das positive Bild ab.

### **Ausstattung:**

- Projektbeschreibung •

7 moderne 2 bis 3-Zimmer Eigentumswohnungen | Erstbezug | von ca. 55 m<sup>2</sup> bis ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Modernes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise mit robuster Verblendsteinfassade
- Energetische Bauweise nach GEG
- Beheizung über eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung (Firma Vaillant)
- Einzellüfter in den Bädern (Zuluft über Fensterfalzlüfter)
- Terrasse & Gartenanteil | Balkon
- PKW-Stellplatz je Wohnung (für € 12.500,-- zusätzlich zu erwerben)
- Kunststoffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Farbe: weiß
- Elektrisch betriebene Alu-Rollläden, Farbe: weiß (ausschließlich in südlicher Ausrichtung)
- Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
- Ansprechende Innentüren in diversen Designvarianten
- Gegensprechanlage
- Cat-7 Netzwerkverkabelung inkl. Patchfeld
- Design-Vinyl-Böden gem. Baubeschreibung
- Malervlies an Wänden und Decken gem. Baubeschreibung
- Moderne Duschbäder
- Abstellraum innerhalb der Wohnung / Allgemeiner Außenabstellraum für Fahrräder
- 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 "Mühlenstraße" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser, Glasfaser und Kabel-TV ist im Kaufpreis enthalten.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III. geliefert. In Abteilung II. ist eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) eingetragen. Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen hierzu gern auf Anfrage.
- 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.

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)