

**NAHE DER BOBERGER DÜNEN! SOLIDES EINFAMILIENHAUS MIT  
VERMIETETER EINLIEGERWOHNUNG UND VOLLKELLER**



**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)

Moosberg 40  
21033 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	203 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.094 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	695.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Im Kundenauftrag möchten wir Ihnen dieses ruhig liegende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1970 zum Kauf anbieten. Es ist umgeben von weiteren Einzelwohnhäusern und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Boberger Dünen. Der Gartenbereich mit seiner großzügigen Rasenfläche und seinem schönen Baumbestand befindet sich hinter dem Wohnhaus in süd-westlicher Ausrichtung und bietet einen herrlichen Ruhebereich für die ganze Familie. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten für PKW's sind in der Doppelgarage und auf der Hoffläche gegeben.

Das angebotene Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch altersbedingten Zustand und verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen. Im Jahr 1977 wurde die Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt. Ein Grundbuch enthält einen 3/5-Miteigentumsanteil mit Sondernutzungsrecht an der Wohnung im Erdgeschoss; die Dachgeschosswohnung ist im zweiten Grundbuch mit einem 2/5-Miteigentumsanteil erfasst. Gern übersenden wir Ihnen die Teilungserklärung auf Nachfrage.

Das Erdgeschoss ist über den straßenseitigen Haupteingang zugänglich. Ausgangspunkt dieser Ebene bildet der Eingangsbereich mit anliegender Diele, von welcher aus sich die Räume verteilen. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bilden ein geräumiges Wohn-/ Esszimmer, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC und die separate Küche die Räumlichkeiten ab. Über das Wohn-/ Esszimmer erreichen Sie die großzügige, teils überdachte Terrasse, von welcher Sie den Blick in's Grüne genießen können.

Über den gemeinsam genutzten Windfang führt Sie eine Treppe zu der Wohnung in das Dachgeschoss. Diese verfügt über insgesamt 3 Zimmer, welche sich auf rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum überdachten Balkon. Abgerundet wird die Aufteilung durch ein Schlaf- und Kinderzimmer, Abstellkammer sowie Vollbad und Küche. Die Wohneinheit ist derzeit vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf rund 7.680,-- €. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Der oberhalb des Dachgeschosses liegende Spitzboden, welcher weitere nützliche Abstellmöglichkeiten bietet, ist über eine Einschubtreppe zu begehen.

Zusätzlich steht ein Vollkeller (Stehhöhe ca. 2,10 m) mit ca. 118 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Dieser beherbergt neben der Haustechnik ebenso eine Werkstatt, eine Waschküche, eine Doppelgarage sowie weitere Keller-/ Abstellräume. Ein separater Außenzugang ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten.

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

### **Lage:**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet "Boberger Dünen" ist es ein idealer Ausgangspunkt für herrliche Spaziergänge und macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im wenige Autominuten entfernten Lohbrügge (z.B. Lidl, Aldi, Penny), Dorf Anger (Edeka, Budnikowski) oder in Begedorf-West (z.B. Aldi) getätigt werden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Saturn, Medimax, C&A, P&C) finden Sie im ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbaren Bergedorf mit seiner beliebten und teils historischen Einkaufsstraße dem "Sachsenteor".

Haltestellen der Buslinie 221, welche zwischen dem S-Bahnhof Bergedorf und S-Bahnhof Mittlerer Landweg fahren, sind fußläufig erreichbar.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Verblendsteinmauerwerk
- > Außenwände Kellergeschoss: Kalksandstein
- > Außenwände Erd- und Dachgeschoss: Gasbetonelemente
- > Betondecken (KG/EG/DG)
- > Satteldach mit Faserzement-Dachplatten (Bj. 1970)
- > Dachschrägen teilweise gedämmt (Bj. 1970)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (Bj. 2009) im Erd- und Dachgeschoss
- > Rollläden mit Gurtzug (Erd- und Dachgeschoss, Bj. 1970)
- > Metallfenster mit 1-fach Verglasung im Kellergeschoss
- > Manuell bedienbare Garagentore aus Stahl
- > Holz-Haustür
- > Holz-Innentüren und Zargen (Mahagoni furniert)
- > Marmorfensterbänke

- > Geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf
- > Stäbchenparkett, Fliesen, Auslegeware

Sanitärobjekte:

Gäste-WC (Erdgeschoss, Bj. 1970):

- > Wand- und Bodenfliesen
- > Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- > Sanitärobjekte weiß

Voll-/Duschbad (Erdgeschoss, Bj. 1970):

- > Wand- und Bodenfliesen
- > Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- > Badewanne mit separater Duschwanne
- > Doppelwaschbecken
- > Sanitärobjekte weiß

Vollbad (Dachgeschoss, Bj. 1970):

- > Wand- und Bodenfliesen bzw. Vinylboden
- > Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- > Badewanne
- > Sanitärobjekte weiß

Heizungsanlage:

- > Gasbrennwerttherme (Bj. 2013, Fa. Buderus)
- > Zentrale Warmwasseraufbereitung
- > Platten- und Rippenheizkörper

**Sonstiges:**

- Die Angabe der Wohnfläche erfolgt gemäß der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 aus dem Jahr 1969.
- Die Straße "Moosberg" (Stichstraße bei Hausnr. 44 abzweigend) ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Eine Dichtheitsprüfung der Grundsielleitungen wurde 2021 mit erfolgreicher Abnahme durchgeführt.
- Die Grundbücher werden lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind derzeit keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind derzeit keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird im gegenwärtigen Zustand mit dem bestehenden Mietverhältnis der Dachgeschosswohnung übergeben.
- Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lohbrügge 72/Billwerder16".
- 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)