

## REIHENENDHAUS IN DER KÜNSTLERGEMEINDE WORPSWEDE



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Am Bergedorfer Schiffgraben 19  
27726 Worpswede

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Objektart:         | House                |
| Zimmer:            | 4,00                 |
| Wohnfläche:        | 110 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche: | 4.634 m <sup>2</sup> |
| Baujahr:           | 1992                 |
| Verkaufsstatus:    | OFFEN                |
| Kaufpreis:         | 249.000,00 €         |

### **Objektbeschreibung:**

Das im Jahr 1992 errichtete Reihenendhaus befindet sich in gepflegtem Gesamtzustand und ist Bestandteil einer ruhigen Wohnanlage mit insgesamt 14 Einheiten in beliebter Lage von Worpswede. Das Haus ist seit Mai 2006 an ein langjähriges Mietverhältnis übergeben und wird auch im vermieteten Zustand verkauft – ideal für Kapitalanleger, die eine gut vermietete Immobilie mit Steigerungspotential suchen.

Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Vollgeschosse sowie den ausgebauten Spitzboden. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, eine Küche mit Einbauküche in Buchenoptik sowie ein Gäste-WC. Sichtbare Balken mit Holzverkleidung zwischen den Deckenfeldern verleihen dem Wohnbereich eine warme, individuelle Atmosphäre.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein Vollbad mit Dusche zur Verfügung. Der Spitzboden wurde durch den Mieter ausgebaut und bietet zusätzlichen, wohnlich nutzbaren Raum (kein Aufenthaltsraum).

Das Haus ist mit einer Gas-Brennwerttherme (Brötje, Bj. 2019) ausgestattet. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Fenster und Haustür bestehen aus Holz, die übrigen Fenster aus weißem Kunststoff (Baujahr 1992). Das Dach ist mit Betondachsteinen gedeckt, die Giebelfassade wurde vor rund 10 bis 12 Jahren mit Dämmung und Faserzementplatten versehen.

Zum Haus gehören ein Pkw-Stellplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Gebäude. Der Garten ist gepflegt angelegt und verfügt über eine Sichtschutzwand und ein Gartenhaus, beides in Eigentümerleistung errichtet.

Das Gebäude ist Teil einer nach WEG geteilten Anlage; der Miteigentumsanteil beträgt 921/10.000 an den Flurstücken 294/10 und 294/11. Die laufenden Kosten sind mit einem Hausgeld von derzeit rund 215 € p.a. ausgesprochen gering. Die Instandhaltungsrücklage betrug Ende 2024 ca. 18.000 €.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide Kapitalanlage mit langfristig stabilem Mietverhältnis in einer naturnahen und begehrten Wohnlage von Worpswede.

### **Lage:**

Das Reihenendhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Wohnlage am Rande von Worpswede, einer der bekanntesten Künstlergemeinden Norddeutschlands. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem hohen Freizeitwert – ideal für alle, die ländliche Idylle mit guter Anbindung verbinden möchten.

Die Bushaltestelle „Hinterm Berg“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus verkehren die Linien 611, 668 und 670, die eine direkte Verbindung unter anderem nach Osterholz-Scharmbeck und bis zum Bremer Hauptbahnhof in unter einer Stunde bieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Aldi, Lidl und ein Getränkemarkt, befinden sich im Ortszentrum von Worpswede in etwa 2,5 km Entfernung. Weitere Versorgungsangebote, Ärzte und die meisten weiterführenden Schulen liegen im benachbarten Osterholz-Scharmbeck, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Im Zentrum von Worpswede selbst befinden sich neben der Grundschule Worpswede auch mehrere kulturelle Einrichtungen, Galerien und Cafés, die den künstlerisch-ländlichen Charakter der Gemeinde prägen. So verbindet die Lage auf angenehme Weise Kultur, Natur und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Reihenendhaus in mittlerer Ausführung, Baujahr 1992
- Massive Bauweise
- Giebelfassade teilweise mit Dämmung und Faserzementplatten (vor 10-12 Jahren erneuert)
- Betondach mit Dachflächenfenstern

Fenster / Tür / Treppe / Bodenbeläge:

- Holzhaustür
- Holz- und Kunststofffenster (Kunststoff weiß, Baujahr 1992)
- Innenholzzinnentüren mit Holzzargen, einfache Ausführung
- Betontreppe mit Teppichbelegung
- Bodenbeläge: Fliesen im Erdgeschoss, Laminat und Teppich in Obergeschoss und Spitzboden
- Sichtbare Balken und Holzverkleidung im Wohnbereich

Sanitärobjekte:

Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen hell
- Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte weiß

**Voll-/Duschbad (Obergeschoss):**

- Boden- und Wandfliesen hell
- Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte weiß
- Dusche mit Duschkabine
- Dachflächenfenster

**Duschbad im Keller (vorhanden, Nutzraum):**

- Fliesenbelag
- Sanitärobjekte weiß
- Dusche

**Küche:**

- Einbauküche in Buchenholzoptik, Geräte von Miele und Siemens, ca. 20 Jahre alt

**Außenbereich:**

- Gepflegter Garten mit Sichtschutzwand und Gartenhaus (Eigentümerleistung)
- Offener PKW-Stellplatz, zusätzlich ein weiterer Stellplatz vor dem Haus

**Heizungsanlage:**

- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (Brötje, Bj. 2019)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss

**Sonstiges:**

• Die Straße "Am Bergedorfer Schiffgraben" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.

• Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.

• Baulasten: Eine Auskunft aus dem Baulastenkataster wurde abgefragt, liegt aber noch nicht vor.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• Das Objekt wird vermietet übergeben. Eine Eigenbedarfskündigung ist zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen und hätte keinen Aussicht auf Erfolg.

• Übergabe nach Absprache.

• Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (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)