

**SOLIDE BASIS MIT ZUKUNFT - BUNGALOW MIT AUSBAUPOTENZIAL,
VOLLKELLER UND DOPPELGARAGE IN CURSLACK**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Curslacker Deich 167a
21039 Hamburg / Curslack

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	151 m ²
Grundstücksfläche:	862 m ²
Baujahr:	1976
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	670.000,00 €

Objektbeschreibung:

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Curslack präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow mit Vollkeller auf einem sonnigen, südlich ausgerichteten Grundstück mit ca. 862 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie durch das großzügige Platzangebot im Haus und auf dem Grundstück.

Das Grundstück ist über eine gepflasterte Auffahrt erschlossen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Parkmöglichkeiten stehen in der Doppelgarage sowie auf der großzügigen Freifläche vor dem Haus zur Verfügung, die bequem weitere Stellplätze ermöglicht.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer geräumigen Diele. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Belichtung und einen freien Blick in den Garten. Ein Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine wohnliche Atmosphäre und der direkte Zugang zur geschützten Süd-Terrasse rundet das Gesamtbild ab.

Die gepflegte Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über die gängigen Elektrogeräte.

Im linken Gebäudeteil befinden sich drei weitere Zimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Vollbad mit Fußbodenheizung. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großes Kinderzimmer, welches auch in zwei reelle Zimmer geteilt werden kann, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum eignet. Ein separates Duschbad steht zusätzlich als Gäste-WC zur Verfügung.

Somit bietet das Erdgeschoss insgesamt vier (fünf möglich) gut geschnittene Zimmer auf einer Ebene mit funktionaler und familienfreundlicher Raumaufteilung.

Der wohnliche Vollkeller (Nutzfläche) ist gefliest und über eine Holzterrasse vom Flur aus erreichbar. Die Räumlichkeiten verfügen über Heizkörper und sind ideal als Hobbyraum, Büro und/oder Gästezimmer nutzbar. Neben einem großzügigen Hobbyraum mit Sauna stehen ein Heizungsraum sowie drei weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Büro, Fitnessbereich oder Gästezimmer und bieten zusätzliche Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Keller ist ebenfalls über eine Außentreppe zugänglich.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Altersbedingte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sollten jedoch eingeplant werden, wodurch sich Käufern die Möglichkeit bietet, eigene Gestaltungswünsche umzusetzen.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

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

Lage:

Der Bungalow befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinie 127 befinden sich in näherer Umgebung. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart (Schlüter-Haus)
- > Geschossaußenwände: Ytong und Verblendmauerwerk
- > Kelleraußenwände: Kalksandstein
- > Drainage
- > Walmdach mit Betondachpfannen in Pappdocken (Bj. 1976)
- > Stahlbetondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
- > Dachunterschläge aus Holz

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Mahagoni-Fenster (Bj. 1976) mit Isolierverglasung (2018 erneuert)
- > Rollläden, teilweise elektrisch
- > Metallfenster im 1-fach Verglasung im Kellergeschoss
- > Holz-Haustür
- > Holz-Innentüren und Zargen

- > Marmorfensterbänke
- > Offene Holztreppe mit Handlauf (KG/EG)
- > Fliesen: Diele, Küche, Bad und Keller; Parkett: Wohnräume und Flur
- > Decken: teilweise Paneele, teilweise Holzdecke weiß gestrichen (Erdgeschoss)

Sanitärobjekte:

Voll-/Duschbad mit WC (Erdgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (hellbeige/Terracotta)
- > Weiße Sanitärobjekte
- > Eckbadewanne
- > Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung
- > Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
- > Bidet
- > Großes Waschbecken mit Ablage und Unterbauschränk
- > Flächenbündiger Spiegel
- > Elektrische Fußbodenheizung
- > Handtuchheizkörper
- > Indirekte Deckenbeleuchtung
- > Fenster

Duschbad (Erdgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (weißgrau meliert)
- > Weiße Sanitärobjekte
- > Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- > Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung
- > Waschbecken mit Unterbauschränk
- > Fenster

Heizungsanlage:

- > Öl-Zentralheizung (Bj. 1976, Fa. Krupp)
- > Brenner (Bj. 2005)
- > 5 x 1.500 l Kunststofftanks (Bj. 1976)
- > Zentrale Warmwasseraufbereitung
- > Plattenheizkörper

Sonstiges

- > Doppelgarage mit elektrischem Tor und Zugang zum Garten
- > Kamin
- > Sauna

Sonstiges:

- Die Straße "Curslacker Deich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Erschließungsbeiträge und Sielbaubeiträge: Das Grundstück ist voll erschlossen. Vor der Front Curslacker Deich liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besetzten Frontlänge des Flurstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind zwei Eintragungen vorhanden (Dulden einer Regenwasserleitung, Anschluss an das Schmutzwassersielleitungsnetz). Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen gerne auf Anfrage.
- 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