

**URBANES WOHNEN IN EIMSBÜTTEL - SELBST EINZIEHEN ODER
NACHHALTIG INVESTIEREN**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Eimsbütteler Chaussee 10
20259 Hamburg / Eimsbüttel

Objektart:	Flat
Zimmer:	2,00
Wohnfläche:	66 m ²
Baujahr:	1980
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	480.000,00 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit insgesamt 22 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Hauseingänge.

Die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung ist bequem über einen Fahrstuhl sowie das Treppenhaus erreichbar. Auf ca. 66 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten und funktionalen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare, Singles, Wohngemeinschaften oder als nachhaltige Kapitalanlage in attraktiver Stadtlage.

Bereits der Eingangsbereich bietet mit praktischen Einbauschränken komfortablen Stauraum. Zusätzlich steht eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung zur Verfügung – ein weiterer Pluspunkt im Alltag.

Von der Diele aus gelangen Sie in die separate Küche, die Platz für einen kleinen Frühstücksbereich bietet. Besonders hervorzuheben ist die Option, die Küche – nach Rücksprache mit einem Architekten – in den Wohnbereich zu verlegen. Dadurch ließe sich ein zusätzliches Zimmer schaffen, sodass die Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung genutzt werden könnte. Diese Flexibilität macht das Objekt besonders interessant für Wohngemeinschaften oder Käufer mit wachsendem Platzbedarf.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und ermöglichen den direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zu einem weiteren großen Balkon mit Ausblick ins Grüne auf den angrenzenden Lindenpark.

Ein besonderes Highlight sind die zwei geräumigen Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Der Südbalkon bietet sonnige Stunden und eine freie Sicht, während der zweite Balkon einen schönen Blick ins Grüne zum Lindenpark eröffnet. Beide Balkone wurden im Jahr 2025 umfassend erneuert und präsentieren sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Sie bieten ideale Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer sowie die Einbauküche befinden sich im ursprünglichen Ausstattungsstandard und eröffnen vielseitige Möglichkeiten zur zeitgemäßen Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2017 erneuert. Das monatliche Hausgeld beträgt € 333,-. Eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist hierin bereits enthalten.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Dachbodenabteil. Im Haus stehen zudem eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie ein separater Fahrradkeller zur Verfügung.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der vorhandenen Tiefgarage anzumieten.

Die Wohnung wird frei und unvermietet übergeben und bietet somit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den ergänzenden Unterlagen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel, an der Eimsbütteler Chaussee, unmittelbar am lebendigen Schulterblatt. Diese Mikrolage verbindet urbanes Stadtleben mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und zählt zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Hansestadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie nahegelegene U-Bahn-Stationen ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an weitere Stadtteile. Auch Autofahrer profitieren von der guten Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen und der A7. Zudem ist die Umgebung ideal für Radfahrer ausgelegt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie individuelle Fachgeschäfte, Boutiquen und Wochenmärkte prägen das vielfältige Angebot entlang der Eimsbütteler Chaussee und rund um das Schulterblatt.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert macht die Lage besonders attraktiv: Eine große Auswahl an Cafés, Restaurants, Bars und kulturellen Angeboten verleiht dem Viertel seinen lebendigen Charakter. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen und Parks, die Raum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten bieten.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ideale Kombination aus urbanem Flair, sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität aus.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise

- Verblendfassade
- Satteldach

Fenster/Tür/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Wärmeschutzverglasung), Bj. 2018
- Kunststoff-Haustür
- Holz-Wohnungstür
- Holzinrentüren und Zargen (weiß gestrichen)
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Sanitärobjekte:

- Badezimmer (Bj. 1980)

- Wand- und Bodenfliesen
- WC Spülkasten a.P.
- Sanitärobjekte in weiß
- Waschtisch
- Badewanne

Heizungsanlage:

- Gaszentralheizung, Bj. 2017
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Fahrstuhl

Sonstiges:

- Die Straße Eimsbütteler Chaussee ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser, 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: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind zwei Eintragungen vorhanden, die die Tiefgarage betreffen. Nähere Informationen erhalten Sie 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>. Ombudsman 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-Gründerwerb 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