

**FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN IM
ERBBAURECHT - LAUFZEIT NOCH 54 JAHRE!**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Freegen 5
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	130 m ²
Grundstücksfläche:	804 m ²
Baujahr:	1984
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	295.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 in massiver Bauweise mit typischer Rotklinker-Verblendfassade. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Originalzustand und bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche Platz für fünf Zimmer, eine integrierte Sauna, einen Gartenpool sowie eine Garage – alles auf einem ca. 804 m² großen Grundstück mit Südwestausrichtung.

Das Erdgeschoss ist offen und großzügig gestaltet. Vom Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangt man direkt in den kombinierten Wohn- und Essbereich, an den die Einbauküche offen angeschlossen ist. Vom Wohnzimmer, in dem ein Kaminofen steht, führt eine Tür in ein separates Zimmer, das zuletzt als Büro genutzt wurde und vielseitig verwendbar ist. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum, der von der Küche abgeht. Eine offene Holzterrasse verbindet die Ebenen und gibt dem Innenraum eine wohnliche Leichtigkeit.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Bad mit Badewanne und Eckdusche. Angrenzend ist eine fest eingebaute Sauna als eigener Raum integriert.

Der Garten mit Südwestausrichtung ist vom Wohnzimmer aus ebenerdig zugänglich. Die Süd- und Westseite des Hauses grenzen unmittelbar an das Grundstück, das ausreichend Platz für Terrasse, Freifläche und Bepflanzung bietet. Abgerundet wird der Garten durch einen großzügigen Aufstellpool mit Sonnendeck (Holzkonstruktion) und Gartendusche.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine strombetriebene Fußbodenheizung aus dem Baujahr 1984 (Heizstrom mit Sondertarif); die Warmwasserbereitung ist zentral über einen Speicher geregelt.

Der Erwerb dieser Immobilie erfolgt im Wege des Eintritts in einen bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit einem privaten Erbbaurechtsgeber. Die Restlaufzeit beläuft sich auf 54 Jahre bis zum 30. Juni 2080; der aktuelle Erbbauzins beträgt 2.915,64 EUR p.a. Weitere Informationen zum Erbbaurecht stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Die Immobilie wird derzeit im Zuge eines Gebotsverfahrens veräußert. Wir laden Sie herzlich ein, uns Ihr Kaufpreisangebot diskret und vertraulich zu unterbreiten.

Lage:

Fünfhausen liegt im südöstlichen Hamburg, eingebettet in die Vier- und Marschlande. Obwohl die Lage ländlich geprägt ist, gehört der Ortsteil zum Hamburger Bezirk Bergedorf – mit allen Vorzügen, die das mit sich bringt. Das Wohnumfeld ist ruhig, die Straßen sind weitgehend verkehrsarm, und die Nähe zur Natur bestimmt den Alltag hier spürbar.

Im Ortszentrum von Fünfhausen, wenige Minuten vom Haus entfernt, decken EDEKA, Getränkemarkt, Apotheke, Bank, Friseur und zwei Restaurants den täglichen Bedarf ab. Familien profitieren von kurzen Wegen: Die Grundschule, der Kindergarten und die Sporthalle in Fünfhausen sind fußläufig erreichbar, weitere Kindergärten und weitere Grundschulen finden sich in Ochsenwerder (ca. 5 Fahrminuten), die Stadtteilschule Kirchwerder in etwa 10 Minuten mit dem Auto. Wenige Gehminuten vom Haus liegt die Bushaltestelle „Freegen“ am Süderquerweg, von der die Linien 124 und 422 Richtung Bergedorf und weiter in die Stadt fahren.

Bergedorf als urbanes Zentrum des Bezirks ist mit dem Auto in unter 20 Minuten erreichbar und bietet ein breites Einzelhandelsangebot, weiterführende Schulen sowie den Sitz des zuständigen Bezirksamts. Die A25-Auffahrt Nettelnburg liegt auf dem Weg und ermöglicht einen zügigen Anschluss an die Hamburger Innenstadt; der Hauptbahnhof ist per Bus und S-Bahn in etwa 35 Minuten erreichbar.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- 8cm Kerndämmung
- Hintermauerwerk aus Poroton
- Satteldach mit Betondachpfannen (gedämmt bis in den First)
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Holzinnentüren /- zargen
- Offene Holzterrasse ins Dachgeschoss
- Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Sanitäre Objekte:

- Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen (braun)
- Wandfliesen (hell)
- Elegantes Stand-WC
- Sanitäre Objekte (cremefarben)

Voll-/ Duschbad (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (hell)
- Elegantes Stand-WC
- Sanitäre Objekte (cremefarben)
- Eckdusche mit Duschtrennung
- Badewanne

Heizungsanlage:

- Fußbodenheizung (Stromheizung, netzbezogen, Bj. 1984)
- Warmwasseraufbereitung zentral über Speicher
- Kaminofen

Sonstiges:

• Beim Kauf dieser Immobilie handelt es sich um den Eintritt in einen Erbbaurechtsvertrag mit einem privaten Erbbaurechtsgeber. Der Vertrag hat eine Restlaufzeit bis zum 30. Juni 2080, das entspricht einer Restlaufzeit von 54 Jahren.

• Der Erbbauzins beträgt aktuell 2.915,64 EUR p.a..

• Für das Erbbaurecht sind folgende Lasten in Abteilung II des Erbbaugrundbuches eingetragen:

1. Höhe des Erbbauzinses
2. Anspruch auf Neufeststellung des Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag
3. Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsgebers

• Erschließungsbeiträge: Die Straße "Freegen" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.

• Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Straße "Freegen" liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besetzten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

• Das Erbbaugrundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert, ausgenommen hiervon sind die o.g. Eintragungen zum Erbbaurecht.

• Das Gebäude weist eine ungleichmäßige Setzung auf. Ein Sachverständigengutachten aus dem Jahr 1986 dokumentiert die Ursachen und steht Interessenten auf Anfrage zur Verfügung.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

• Das Objekt wird frei übergeben.

• Übergabe sofort möglich

• Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 %) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,8 % 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 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