

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN HAMBURG-RISSEN



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Herwigredder 19
22559 Hamburg

Objektart:	Flat
Zimmer:	2,00
Wohnfläche:	60 m ²
Grundstücksfläche:	1.290 m ²
Baujahr:	1995
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	270.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der hier zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) des Mehrfamilienhauses Herwigredder 17-19, errichtet im Jahr 1995 in massiver Bauweise. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 20 Einheiten und präsentiert sich in gepflegtem Gesamtzustand. Die Hauseingänge beider Hausnummern sind rückseitig zur Straße gelegen und über gepflasterte Wege erreichbar; das Grundstück ist mit Hecke und Zaun eingefriedet.

Die im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnete Wohnung bietet auf ca. 60 m² Wohnfläche einen funktionalen und effizienten Grundriss, der sich durch seine klare Gliederung und die Fußbodenheizung – die eine freie Möblierung aller Wände ermöglicht – auszeichnet. Hinter der Wohnungstür empfängt eine kleine Diele mit Garderobebereich. Direkt von der Diele zweigt die Küche ab, die sich in einem altersbedingten Zustand befindet und vom Erwerber erneuert werden müsste.

Im nächsten Raum, abgehend vom Flur, liegt das Schlafzimmer, nach hinten ausgerichtet. Weiter führt der Flur an einem Abstellraum sowie dem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss vorbei; Armaturen und Waschtisch wurden 2024 erneuert, der Abluftlüfter 2026 ausgetauscht.

Den Abschluss bildet das großzügig belichtete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon in Westausrichtung, der einen schönen Blick auf die verkehrsberuhigte Straße und Umgebung bietet.

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 31 (laut Aufteilungsplan), der zur freien Verfügung übergeben werden kann. Ein zugeordneter Kellerraum ist über den Hauseingang Herwigredder 17 erreichbar. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung (Baujahr 1995); die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Der Miteigentumsanteil beträgt 73/1358, zusammengesetzt aus dem Sondernutzungsrecht der Wohnung (60/1358) und dem Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 31 (13/1358). Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 273 € (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage).

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Hamburg-Rissen, dem westlichsten Stadtteil der Hansestadt und Teil der begehrten Elbvororte im Bezirk Altona. Rissen hat seinen dörflichen Charakter bewahrt und zählt zu den grünsten und ruhigsten Wohnlagen Hamburgs – geprägt von einer offenen, hochwertigen Einzelhausbebauung auf oftmals parkähnlichen Grundstücken.

Die Nahversorgung konzentriert sich rund um den S-Bahnhof Rissen, der fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar ist. Das Zentrum bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Ergänzend sind das benachbarte Blankenese sowie das Elbe-Einkaufszentrum in Osdorf mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Wenige Gehminuten vom Haus befindet sich die Bushaltestelle Herwigredder, von der die Linien 189 und 388 abfahren. Die S-Bahnstation Rissen ist 850 m entfernt und bietet mit der S1 eine direkte Verbindung nach Altona (ca. 20 Minuten) und weiter in die Hamburger Innenstadt.

Familien finden ein vollständiges Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Iserberg liegt rund 800 m südlich, die Grundschule Marschweg ca. 1 km nördlich des Objektes. Gymnasium und Stadtteilschule Rissen sind ebenfalls in etwa 1 km Entfernung erreichbar.

Wittenbergener Strand, Tinsdaler Heide, Forst Klövensteen und das Schnaakenmoor – Rissen bietet ein außergewöhnliches Naherholungsangebot direkt vor der Haustür. Der 513 Hektar große Forst Klövensteen mit Wildgehege, Waldschule und Naturschutzgebiet Schnaakenmoor ist fußläufig erreichbar und prägt den besonderen Charakter dieser Wohnlage nachhaltig.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade (rot-braun)
- Hintermauerwerk aus Kalksandstein
- Kerndämmung 11cm im Außenmauerwerk
- Walmdach mit Betondachpfannen
- Stahl-/ Betondecken
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Dach mit 22cm Wärmedämmung

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster (weiß) mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Kunststoffhaustür mit Lichtausschnitt
- Holzinrentüren /- zargen (weiß lackiert)
- Bodenbeläge: Fliesen in Bad, Küche und Flur sowie Teppich in den Wohnräumen

Sanitarobjekte:

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)
- Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
- Sanitarobjekte in weiß
- Badewanne mit Duschtrennung aus Echtglas

Heizungsanlage:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Bj. 1995)
- Fußbodenheizung

Sonstiges:

- Die Straßen "Herwigredder" und "Niflandring" sind 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. Vor den Fronten zum Niflandring und zum Herwigredder liegen Schmutz- und Regenwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeitrge mehr erhoben.
- Die Eigentümergemeinschaft plant innerhalb der nächsten zwei Jahre eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt ca. 300.000 €. Die Maßnahmen umfassen den Austausch der zentralen Heizungsanlage sowie Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Bereich des Kellers und der unteren Geschosse. Auf Basis des Miteigentumsanteils entfällt auf diese Einheit ein rechnerischer Anteil von ca. 16.126 €, welcher durch den Käufer künftig zu tragen ist.
- Die Grundbücher werden lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- 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