

## 7 ZIMMER UND MEHR! FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS IN NEUENGAMME



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Neuengammer Hausdeich 457  
21039 Hamburg / Neuengamme

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	617 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1937
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	340.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

In einer gewachsenen Wohnlage von Neuengamme präsentiert sich das familienfreundliche Einfamilienhaus auf einem ca. 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück und teilt sich auf in ca. 575 m<sup>2</sup> Wohngrundstück und ca. 42 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil an der Zufahrt. Das gewachsene Umfeld schafft ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und Freizeitmöglichkeiten am Wasser legen.

Ein besonderes Highlight ist der gegenüberliegende Bootsanleger an der Dove Elbe, der nach Absprache eventuell übernommen werden kann – perfekt für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.

Das Grundstück von insgesamt 1.025 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 4949 und 4951 und ist ideell geteilt. Zum Verkauf steht ein 1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (blau gekennzeichnet), bestehend aus einem massiv gebauten Einfamilienhaus sowie den Sondernutzungsrechten an Carport und Gartenhaus. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche (rot gekennzeichnet) dient als Zufahrt zu dem Carport-Pkw-Stellplatz. Die Aufteilung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist in der Teilungserklärung geregelt und kann auf Wunsch eingesehen werden.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1938 in massiver Bauweise gebaut und erstreckt sich über drei Ebenen. Das wohnlich ausgebaute Untergeschoss mit ca. 64 m<sup>2</sup> ist von der Gartenseite ebenerdig zugänglich und verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,50 m. Alle Räume sind beheizt und eignen sich ideal als separate Wohneinheit oder zusätzlichen Wohnraum und wurden 2001 modernisiert. Es bietet eine gemütliche Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein modernes Wannenbad mit zwei Waschbecken, Bidet und WC und dem Heizungs-/Technikraum.

Erwähnenswert ist abschließend zu dem Untergeschoss, dass der straßenseitige Bereich unter Geländeniveau liegt und das Geschoss gartenseitig ebenerdig ist. Dadurch sind die Räume angenehm hell und voll nutzbar. Baujahrestypisch ist teilweise Feuchtigkeit im Untergeschoss vorhanden.

Das Erdgeschoss mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch die gelungene Raumaufteilung und ist sowohl von der Straßenseite als auch vom Untergeschoss begehbar. Ein geräumiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, von denen sich eines bei Bedarf gut als Küche nutzen lässt, sowie ein Wannenbad aus den 1980er Jahren mit Blick in den Garten bieten ausreichend Platz. Charmante Holzdielenböden in den Wohnräumen und im Flur, stilvolle Altbautüren und die angenehme Deckenhöhe verleihen dieser Ebene eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Vom Flur im Erdgeschoss führt eine geschlossene Holzterrasse in das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei Zimmer jeweils mit einer praktischen Abstellkammer, Flur und ein modernes Duschbad aus 2001 stehen hier für weiteren Wohnraum zur Verfügung. Ein praktischer Bodenraum dient als Abstellfläche. Die nachträglich eingebaute Dachgaube aus 2003 verleiht dem Flur viel Licht und einen schönen Ausblick.

Das Haus wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und laufend instandgesetzt. Jedoch besteht aufgrund des Baujahres und der Abnutzung teilweise Renovierungsbedarf bei der Elektrik, Wasseranschlüssen, Feuchtigkeitsbehandlung im Untergeschoss sowie im Dachgeschoss.

Die Außenanlage besticht durch den geschmackvollen Süd-West-Garten und ist durch Hecken, Sträucher und Rasenflächen eingefriedet. Eine große Terrasse, die teilweise überdacht ist und eine Markise sind vorhanden. Das Gartenhaus mit ca. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie einen Carport, jeweils aus 2003, fügen sich geschickt in den hinteren Gartenbereich ein. Ein optischer Blickfang ist ein gemauerter Brunnen, welcher jedoch nicht angeschlossen ist.

Gern präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich im Rahmen eines abgestimmten Besichtigungstermins. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümerin bitten wir, von eigenständigen Begehungen abzusehen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den weiteren Ausführungen und die Raumaufteilung den beigefügten Grundrissen.

### **Lage:**

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuengamme. Der idyllische Stadtkern von Bergedorf ist mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt. Auch die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 20 Minuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinien 124, 223 und 227 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine S-Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Eine Grundschule befindet sich im benachbarten Curslack und Kirchwerder. Eine Stadtteilschule ist in Kirchwerder anzufinden. Weiterführende Schulen sind in Bergedorf ansässig. Nahegelegene Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können direkt in Curslack / Neuengamme oder in Bergedorf getätigt werden. Banken und Apotheken sind dort ebenfalls ansässig. Die Hamburger City und der idyllische Stadtkern von Bergedorf laden zum Einkaufsbummel ein.

Das Nebeneinander von Wohngrundstücken und ausgiebigen Freiflächen garantiert gerade Familien eine hohe Wohnqualität.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise (ca. Bj. 1938)
- Verblendfassade
- Satteldach mit Schieferschindeln
- Dachgaube mit Kunstschiefer verkleidet (Bj. 2003)
- Dachunterschläge aus Holz
- Betondecke (UG/EG)
- Holzdecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink und teilweise Kunststoff

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster (UG/EG, Bj. 2016 - 2019)
- Kunststofffenster (DG, ca. Bj. 2009)
- Zwei Fenster nicht erneuert (UG/EG)
- Kunststoff-Rollläden (teilweise UG)
- Kunststoffhaustür mit Lichtausschnitt (UG/EG)
- Holzinrentüren /- zargen (Kiefer-Landhausstil/ UG)
- Holzinrentüren /- zargen (Weißlack-Stiltüren/ EG)
- Holzinrentüren /- zargen furniert (DG)
- Offene Kiefernholztreppe-/ handlauf (UG/EG)
- Geschlossene Holztreppe-/ handlauf (EG/DG)
- Bodenbeläge: Fliesen (Untergeschoss) Dielenböden (Erdgeschoss), Fliesen in allen Bädern, Holzdielen mit Teppich belegt (Dachgeschoss)

Sanitärobjekte:

Wannenbad (Untergeschoss, Bj. 2001):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß/ anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Wandhängendes Bidet
- Doppelwaschtisch
- Sanitärobjekte in weiß
- Eckbadewanne
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenerwärmung über Rücklauf

Wannenbad (Erdgeschoss; Bj. ca. 80er):

- Wand- und Bodenfliesen (beige)
- Wandhängendes-WC mit Spülkasten
- Sanitärobjekte in beige
- Fenster

Duschbad (Dachgeschoss, Bj. 2001):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Bidet
- Waschbecken
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche
- Fenster

Heizungsanlage:

- Gas-Zentralheizung, Bj. 2016 , Fa. Viessmann
- Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizung
- Plattenheizkörper

Außenanlagen

- Carport (Bj. 2003)

- Gartenhaus (Bj. 2003), Holzbauweise mit Betonplatte, Dach mit Bitumen-Wellplatten belegt
- 3 separate Räume inkl. Werkstatt

**Sonstiges:**

- Die Straße "Neuengammer Hausdeich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Im Grundbuch ist in Abteilung II ein Wegerecht eingetragen. Nähere Einzelheiten hierzu erläutern wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch. Das Grundbuch in Abteilung III. wird lastenfrei geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung vorhanden (Mitbenutzung Drucksielschacht). Nähere Einzelheiten zu der Baulast erläutern wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Der Hauptwasseranschluss im Keller besteht teilweise aus Blei und ist nach der Trinkwasserverordnung generell austauschpflichtig. Die Kosten hat der Käufer zu tragen.
- 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](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>. 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 Verbrauchstreitbeteiligungsgesetzes (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](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)