

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT BESONDEREM WOHNFLAIR IN ALT-NETTELNBURG



Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -18
Email: timmann@schneide-immobilien.de

Heulandhagen 11
21035 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	2,00
Wohnfläche:	90 m ²
Grundstücksfläche:	388 m ²
Baujahr:	1961
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	460.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² überzeugt durch sein besonderes Erscheinungsbild, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine besondere Raumaufteilung über Keller-, Erd- und Dachgeschoss.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2003/2004 umfangreich modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden sämtliche Fenster, Innentüren, die Bäder, die Küche sowie die Trinkwasser-/ Heizungs- und Elektroleitungen erneuert. Darüber hinaus wurde auch die Dacheindeckung modernisiert. Die im Jahr 2023 erneuerte Heizungsanlage ergänzt den insgesamt gepflegten und zeitgemäßen Zustand des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, welcher den Mittelpunkt des Hauses bildet. Die zahlreichen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und versorgen die Räume mit viel Tageslicht. Ein Kaminofen schafft zusätzlich ein gemütliches Wohngefühl und lädt besonders in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Abenden ein.

Über die Schiebetür gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die durch die seitlichen Bepflanzungen einen geschützten und angenehm privaten Ruhebereich bietet. Der kleine, dicht eingewachsene Garten schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein an den Flur angrenzender Bereich, der sich hervorragend als Arbeitsplatz oder Homeoffice nutzen lässt. Optional besteht zudem die Möglichkeit, diesen Bereich als separates drittes Zimmer abzutrennen.

Das Dachgeschoss ergänzt den Wohnraum um einen gut nutzbaren Rückzugsbereich. Hier befinden sich das Schlafzimmer sowie ein Vollbad, welches funktional ausgestattet ist. Durch die angenehmen Raumgrößen und den wohnlichen Charakter entsteht eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die Fensterflächen sorgen auch im Dachgeschoss für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Gesamteindruck der Immobilie.

Der Vollkeller verfügt über eine Stehhöhe von ca. 1,90 m und bietet neben der Haustechnik und der Waschküche mehrere praktische Kellerräume mit ausreichend Stauraum. Eine zusätzliche Außentür ermöglicht zudem einen bequemen Zugang zu den Außenflächen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine massive PKW-Garage, die zusätzlichen Komfort sowie praktische Abstellmöglichkeiten bietet.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße von Alt-Nettelburg. Die Straße „Heulandhagen“ besticht durch seine ruhige Umgebung und das mit Einzel- und Doppelwohnhäusern bebaute Umfeld.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich genauso in Alt-Nettelburg, wie mehrere Buslinien von und zu den S-Bahnhöfen Bergedorf und Nettelburg.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im nahegelegenen Penny-Markt oder Edeka-Markt getätigt werden. Das Stadtzentrum von Hamburg-Bergedorf, mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsentor", dem City-Center-Bergedorf oder dem Marktkauf-Center mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt.

Ausstattung:

- Massive Bauart
- Verblendsteinmauerwerk
- Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- Betondecken (KG/EG/DG)
- Satteldach mit Betondachpfannen (Dacheindeckung - Bj. 2003)
- Dachschrägen teilweise gedämmt (Bj. 2003)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzprossenfenster mit Isolierverglasung (Bj. 2003) im Erd- und Dachgeschoss
- Teilweise elektrische Rollläden (Erd- und Dachgeschoss, Bj. 2003)
- Metallfenster mit 1-fach Verglasung im Kellergeschoss
- Holz-Haustür (Bj. 2003)
- Holz-Innentüren und Zargen (Stiltüren - weißlack)
- Geschlossene Holzterrasse (weiß lackiert) mit Holzhandlauf
- Parkett, Fliesen

Sanitärobjekte:

Gäste-WC (Erdgeschoss, Bj. 2003):

- Wand- und Bodenfliesen

- Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
- Sanitärobjekte weiß

Vollbad (Dachgeschoss, Bj. 2003):

- Wand- und Bodenfliesen
- Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
- Bidet
- Badewanne
- Sanitärobjekte weiß

Heizungsanlage:

- > Gasbrennwerttherme (Bj. 2023, Fa. Bosch)
- > Zentrale Warmwasseraufbereitung
- > Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Heulandhagen" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Eine Dichtheitsprüfung der Grundsulleitungen wurde bislang nicht durchgeführt. Dies ist durch den Käufer zu erfolgen bzw. zu beauftragen.
- Im Bereich des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt.
- Das Grundbuch wird 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