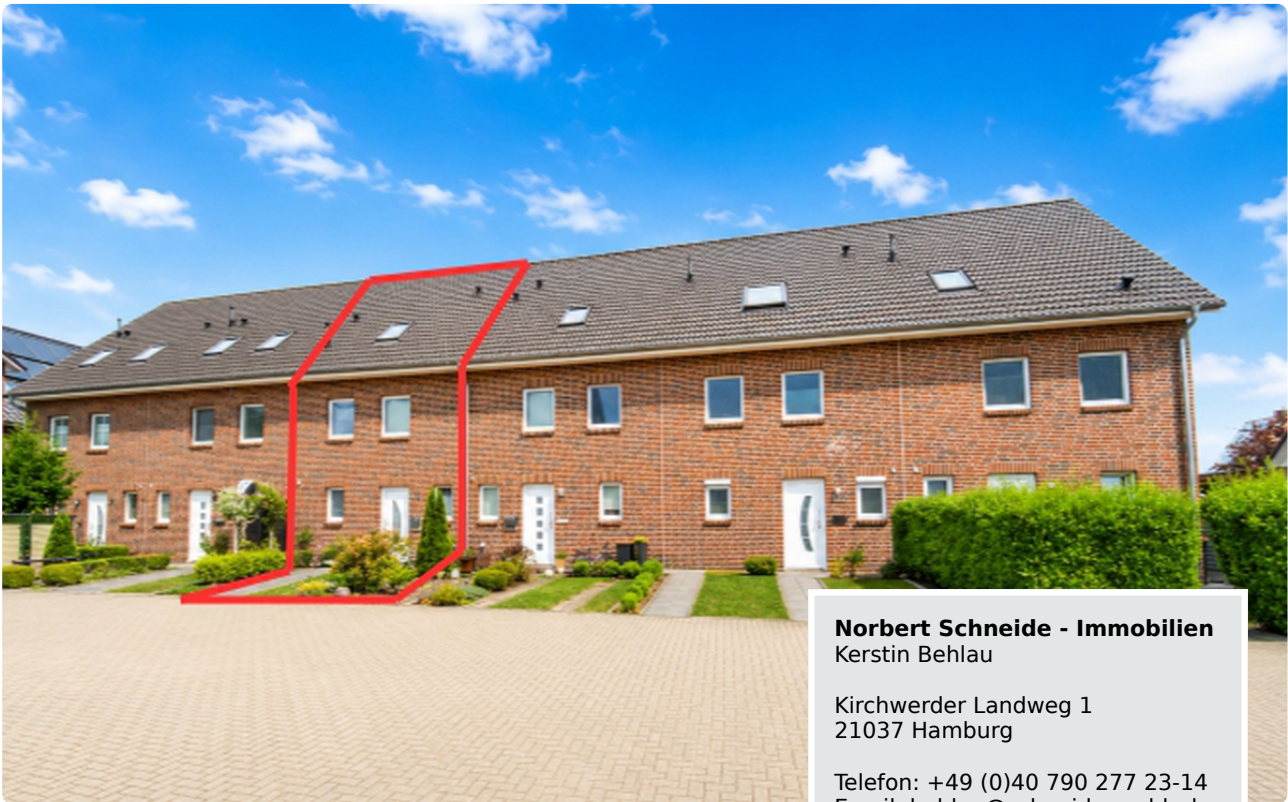


**MODERNES MITTELREIHENHAUS IN HAMBURG-OGHSENWERDER: SÜD-  
AUSRICHTUNG UND GEHOBENE AUSSTATTUNG**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-14  
Email: behlau@schneide-gmbh.de

Abelke-Bleken-Ring 31 d  
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	210 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2018
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	580.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Dieses im Jahr 2018 fertiggestellte Mittelreihenhaus bietet auf einer Wohnfläche von 139 m<sup>2</sup> ein modernes und energieeffizientes Wohnerlebnis im Hamburger Stadtteil Ochsenwerder. Die Immobilie wurde als KfW-Effizienzhaus 70 in massiver Bauweise errichtet und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen.

Zu diesem Reihenhaus gehört ein Grundstücksanteil von ca. 165 m<sup>2</sup> (siehe Lageplan) sowie ca. 45 m<sup>2</sup> einer Gemeinschaftswiese, die direkt an dem Grundstück grenzt. Insgesamt erwerben Sie somit einen Grundstücksanteil von ca. 210 m<sup>2</sup> zzgl. einem Anteil der gemeinschaftlichen Verkehrsfläche vor dem Haus. Das gesamte Areal ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Alle Details und Vereinbarungen hierzu sind transparent in einer Teilungserklärung geregelt. Sollten Sie hierzu Fragen haben oder Erläuterungen wünschen, stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne beratend zur Verfügung.

Beim Betreten des Hauses führt ein kleinerer Flur direkt zu einem praktischen Gäste-WC auf der rechten Seite sowie zu einem funktionalen Hauswirtschaftsraum auf der linken Seite, in dem die Heizungstechnik, die Waschmaschine und der Trockner untergebracht sind.

Vom Flur aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine hochwertige Hochglanz-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten ergänzt wird. Ein Kamin sorgt hier für behagliche Wärme, während ein geschickt integrierter Abstellraum unter der Treppe wertvolle Staufläche bietet. Die Fenster zur Terrasse sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Holzterrasse und in den nach Süden ausgerichteten Garten. Eine Markise spendet angenehmen Schatten und seitliche Sichtschutzwände aus roten Verblendsteinen bieten Sichtschutz zu den Nachbarn.

Das Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, wobei das größere der beiden Räume bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden kann. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein komfortables Voll- und Duschbad. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einem weiteren großen Zimmer, einer Ankleide und einem zusätzlichen Duschbad einen privaten Rückzugsort. Insgesamt ist das Haus mit drei Sanitärbereichen – dem Gäste-WC im Erdgeschoss, dem Voll-/Duschbad im Obergeschoss und dem Duschbad im Dachgeschoss – ideal für den Familienalltag ausgestattet.

Zwei direkt vor dem Haus befindliche Pkw-Stellplätze und ein Glasfaseranschluss vervollständigen den Wohnkomfort.

Aufgrund der ruhigen, naturnahen Lage bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Hamburger Innenstadt eignet sich diese Immobilie besonders für Paare oder junge Familien, die ein zukunftssicheres Eigenheim suchen.

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung.

### **Lage:**

Das Mittelreihenhaus befindet sich in Hamburg-Ochsenwerder, einem charmanten Ortsteil des Stadtteils Kirchwerder in den Marsch- und Vierlanden. Diese grüne und naturnahe Umgebung bietet eine besondere Lebensqualität – ländlich geprägt und dennoch gut angebunden. Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ stehen verschiedene Buslinien zur Verfügung, die eine gute Verbindung nach Hamburg-Bergedorf und in die City ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie ein Edeka-Markt, eine Bank oder ein Getränkemarkt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Für ausgedehntere Einkaufstouren laden sowohl die Hamburger Innenstadt als auch der historische Stadtkern von Bergedorf mit ihren vielfältigen Angeboten zum Bummeln ein.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Ochsenwerder sowie die Schule Ochsenwerder. Kindergärten sind in Ochsenwerder, Fünfhausen und Kirchwerder vorhanden. Weiterführende Schulen wie die Stadtteilschule Kirchwerder oder verschiedene Schulen in Bergedorf sind ebenfalls gut erreichbar.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauweise
- > Verblendlfassade
- > Micropfahlgründung
- > Hintermauerwerk und Innenwände aus Poroton
- > Kerndämmung im Außenmauerwerk
- > Satteldach mit Betondachpfannen, Dachgaube (Südseite)
- > Dachunterschläge aus Holz
- > Stahlbetondecken (EG/OG)
- > Holzbalkendecke (DG/SPB)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Titanzink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Kunststofffenster mit Dreifach- Wärmeschutzverglasung
- > Kunststoffhaustür mit Lichtausschnitt und Dreifachverriegelung
- > Dachflächenfenster mit Wärmeschutzverglasung
- > Holztüren /- zargen (Weißlack-Stiltüren)
- > Rollläden (elektrisch)/ Fenster zur Terrasse (EG)
- > Gewendelte Betontreppe mit Holzstufen und Holzgeländer-/ handlauf (EG/OG)
- > Gewendelte Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer-/ handlauf (OG/DG)
- > Einschubtreppe zum Spitzboden (wärme gedämmt)
- > Bodenbeläge: Fliesen (EG und Bäder), Laminat (OG/DG)

#### Sanitärobjekte:

##### - Gäste-WC (Erdgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (Holzoptik und weiß)
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Sanitärobjekte in weiß
- > Fenster

##### Voll-/ Duschbad (Obergeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (Holzoptik und weiß)
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Sanitärobjekte in weiß
- > Walk-Dusche mit Duschtrennung aus Echtglas
- > Badewanne
- > Fenster

##### - Duschbad (Dachgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (Holzoptik und weiß)
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Sanitärobjekte in weiß
- > Dusche mit Echtglasduschtrennung
- > Fenster

#### Heizungsanlage:

- > Gas-Zentralheizung (Bj. 2018, Fa. Yamaha)
- > Bivalenter Warmwasserspeicher mit 220 l Speichervolumen, alternativ unterstützt durch Solarthermie und Gaszentralheizung
- > Fußbodenheizung (EG/OG/DG)
- > Kamin mit Heizeinsatz (6,4 kW) und Ofensichtscheibe aus keramisiertem Glas

#### Sonstiges:

- Die Straße "Abelke-Bleken-Ring" ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Glasfaser ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Im Grundbuch in Abteilung II. sind Dienstbarkeiten vorhanden und Abteilung III. wird lastenfrei geliefert. Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden. Im Liegenschaftsbuch ist ein Vermerk "Bombenblindgängerverdacht" aufgeführt. Dieser bezieht sich nicht auf die Baufelder des Grundbesitzes, sondern lediglich den umgebenden Grabenbereich.
- Das Haus 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.

- Hinweis: Um Ihnen das räumliche Potenzial bestmöglich zu veranschaulichen, wurden einige Fotos digital optimiert (z. B. durch das Entfernen von Alltagsgegenständen mittels KI).

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)