

## MAISONETTE-TRAUM IN WENTORF: EIGENER ZUGANG, DACHTERRASSE & HAUS-IM-HAUS-CHARAKTER



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Berliner Landstraße 9  
21465 Wentorf bei Hamburg

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Objektart:         | Flat               |
| Zimmer:            | 7,00               |
| Wohnfläche:        | 180 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche: | 886 m <sup>2</sup> |
| Baujahr:           | 2007               |
| Verkaufsstatus:    | OFFEN              |
| Kaufpreis:         | 715.000,00 €       |

### **Objektbeschreibung:**

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine großzügige 7-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Wohnung Nr. 5) über das Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen von Wentorf. Das im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtete Gebäude überzeugt durch seine zeitlose Rotklinker-Fassade und ein gepflegtes Gesamterscheinungsbild. Ein besonderes Highlight für Privatsphäre und ein echtes „Haus-im-Haus-Gefühl“ ist der eigene, direkte Zugang über eine separate Außentreppe an der Rückseite des Gebäudes.

Auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das durch seine pflegeleichte und geradlinige Ausstattung besticht. Die gesamte Wohnung ist durchgehend mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest – im Obergeschoss in eleganter Holz-Dielenoptik, im Dachgeschoss in warmer Natursteinoptik. In Kombination mit der vollflächigen Fußbodenheizung entsteht so ein ästhetischer, äußerst pflegeleichter und robuster Bodenbelag für den Familienalltag. Die Wohnung befindet sich in einem einwandfreien Pflegezustand: Erst 2025 wurden die mit Strukturputz versehenen Wände frisch gestrichen.

Das Obergeschoss dient als klassischer Privat- und Rückzugsbereich. Von der zentralen Diele erreichen Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer – sowie das Elternschlafzimmer. Ein praktischer, zur Zeit als Büro genutzter Abstellraum geht von dem Schlafzimmer ab - denkbar wäre hier auch ein begehrter Kleiderschrank. Abgerundet wird diese Ebene durch das 2023 stilvoll modernisierte Tageslicht-Duschbad, welches mit einer bodentiefen Walk-In-Dusche im Industrial-Look, modernen Armaturen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

Eine offene Massivholztreppe führt Sie ins Dachgeschoss, dem kommunikativen Herzstück der Wohnung. Hier erstreckt sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen mit Licht durchflutet wird. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet Ihnen die Möglichkeit, hier mühelos Ihren Traum vom eigenen Kaminofen zu realisieren. Die angrenzende, maßgefertigte Nolte-Einbauküche aus dem Jahr 2008 präsentiert sich in U-Form mit bordeauxroten Hochglanzfronten, Einbaugeräten auf Sichthöhe und einer integrierten Frühstückstheke. Ein weiteres Tageslicht-Vollbad mit Eckbadewanne sowie der direkte Zugang zur ca. 59 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse machen diese Etage komplett.

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Kellerbereich, der mit rund 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche über ausreichend Stellfläche verfügt. Direkt hinter dem Gebäude, bequem am Fuße des privaten Treppenaufgangs, steht Ihnen zudem ein eigener PKW-Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnanlage erfolgen über eine regenerative Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme). Die überschaubare Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (eine Pizzeria und ein Fitnessstudio). Der Miteigentumsanteil dieser Wohnung liegt bei 240/1.000, womit ein wesentlicher Stimm- und Eigentumsanteil auf diese Einheit entfällt.

Diese Immobilie ist das ideale Zuhause für dynamische, gut situierte Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein großzügiges Raumangebot, hohe Pflegeleichtigkeit und trotz Zentralität die Privatsphäre in begehrter Hamburger Randlage schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnkonzept und vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

### **Lage:**

Die beliebte Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt im Landkreis Herzogtum Lauenburg im südöstlichen Schleswig-Holstein. Als attraktiver Teil der Metropolregion Hamburg verbindet Wentorf mit seinen rund 13.500 Einwohnern ein naturnahes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt.

Über die schnell erreichbaren Bundesstraßen B5 und B207 sowie die darüber erreichbare Autobahn A 25 gelangen Sie in etwa 30 Autominuten direkt in die Hamburger Innenstadt.

Über die S-Bahn-Stationen Reinbek und Hamburg-Bergedorf (Linie S2) besteht eine hervorragende und frequente Anbindung an das Hamburger S-Bahnnetz – die Fahrt an den Hauptbahnhof dauert lediglich rund 20 Minuten. Das örtliche Busnetz ist lückenlos in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) integriert.

Die Berliner Landstraße bietet eine zentrale und hervorragend angebundene Lage innerhalb der Gemeinde. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – sind in der direkten Umgebung vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich vor Ort.

Wentorf überzeugt durch einen hohen Freizeitwert: Neben zahlreichen Sportvereinen, dem Golfclub und der idyllischen Wentorfer Lohe erreichen Sie auch umliegende Schwimm- und Freibäder (wie im benachbarten Reinbek oder Bergedorf) in nur wenigen Minuten.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade rot-brauner Klinkerstein
- Hintermauerwerk und Innenwände aus Kalksandstein

- 10 cm Kerndämmung im Außenmauerwerk
- Walmdach mit Betondachpfannen (Braas)
- Dachunterschläge aus Resopalplatten
- Stahl-/ Betondecken
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Haustür aus Stahl mit Isolierverglasung
- Holzinrentüren /- zargen (Ahorn - hellbraun mit Edelstahl-Beschlägen)
- Massivholztreppe in Buche
- Bodenbeläge: Hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen (OG: Holzoptik/Dielenformat, DG: Naturstein- Optik)

Sanitärobjekte:

Duschbad - Obergeschoss:

- Bodenfliesen (anthrazit, dunkelgrau)
- Wandfliesen mit feiner Bordüre (hell)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Walk-In Dusche (anthrazit gefliest) mit Echtglasduschabtrennung

- Vollbad - Dachgeschoss:

- Bodenfliesen (anthrazit, dunkelgrau)
- Wandfliesen mit feiner Bordüre (hell)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Eckbadewanne mit gefliestem Podest

Heizungsanlage:

- Regenerative Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)
- Fußbodenheizung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage

#### **Sonstiges:**

- Die Straße "Berliner Landstraße" ist 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. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- 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 wird das Grundstück als A-2 Fall im Archiv des Altlastenkatasters geführt, d. h. zum jetzigen Zeitpunkt und bei der derzeitigen Nutzung bestehen keine akuten Gefährdungen.
- Das Objekt wird frei übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (6,5 % 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>. Ombudsmann 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-Grunderwerb 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)