

**RUHIGES FAMILIENIDYLL IN TOP-LAGE: GEPFLEGTES
MITTELREIHENHAUS NAHE DEN BOBERGER DÜNEN**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Bojeweg 16
21033 Hamburg / Billwerder

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	90 m ²
Grundstücksfläche:	170 m ²
Baujahr:	1972
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	480.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtete Mittelreihenhaus verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einem durchdachten Raumkonzept für Familien oder Paare. Das 170 m² große Grundstück ist real geteilt. Zusätzlich erwerben Sie einen Miteigentumsanteil von 1/9 an dem Garagengrundstück (479 m²), welches einen praktischen Garagenstellplatz an der Reihengarage umfasst. Ein weiterer Pkw-Stellplatz befindet sich komfortabel direkt vor dem Haus.

Die Immobilie wurde im Jahr 2012 umfassend und fachgerecht modernisiert. Dabei wurden die gesamte Elektrik inklusive Unterverteilung, die Trink- und Abwasserrohre, die Heizungsleitungen und Heizkörper sowie die Heizungsanlage (Gas- Brennwerttherme) erneuert. Im selben Zuge wurden sämtliche Fußböden im Haus sowie das Badezimmer und das Gäste-WC geschmackvoll modernisiert. Das Haus präsentiert sich daher in einem optisch wie technisch zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Vorflur in den geräumigen Hauptflur. Auf der linken Seite befindet sich das moderne Gäste-WC mit Fenster. Die separate Küche ist mit einer neutralen, sehr gepflegten Einbauküche ausgestattet, deren Elektrogeräte erneuert wurden. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das über eine charmante Durchreiche direkt mit der Küche verbunden ist. Die breite Fensterfront gewährt einen Blick in den Garten und den Zugang auf die Terrasse mit Südausrichtung. Ein Außenwasserhahn, Stromanschlüsse sowie eine elektrische Markise sorgen hier für maximalen Komfort an Sommertagen. Von der Terrasse aus führt zudem ein separater Außeneingang direkt in das Kellergeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein modernisiertes Duschbad mit Fenster und einer bodentiefen Dusche, das trotz kompakter Maße viel Bewegungsfreiheit bietet. Das zur Straßenseite gelegene, kleinere Zimmer ist ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Das zur Gartenseite ausgerichtete Zimmer war ursprünglich in zwei Räume unterteilt. Durch die Teilentfernung einer Wand wurde hier ein großzügiger Raum geschaffen, der eine Art Funktionsbereich integriert. Bei Bedarf lässt sich durch das erneute Einziehen einer Leichtbauwand problemlos wieder ein zusätzliches, vollwertiges viertes Zimmer kreieren.

Eine offene Treppe mit Holzstufen führt weiter in das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss. Dieser wunderschöne Raum verfügt über eine Nutzfläche von ca. 20 m² und besticht durch einen herrlichen Lichteinfall über die großzügigen Dachflächenfenster (ebenfalls mit Rollläden ausgestattet). Die Nutzungsmöglichkeiten hier oben sind vielfältig.

Vom Flur im Erdgeschoss führt der Weg in den soliden Vollkeller (Deckenhöhe ca. 2 m). Dieser ist mit Heizkörpern ausgestattet und bietet somit ideale Bedingungen für Lagerung, Werkstatt oder Hobbys. Im Jahr 2012 wurde zudem zwei Außenwandlüfter integriert, welches für ein angenehmes Raumklima sorgen. Der praktische Kelleraußeneingang schafft eine direkte, kurze Verbindung zum Garten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns - wir freuen uns darauf.

Lage:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet "Boberger Dünen" ist es ein idealer Ausgangspunkt für herrliche Spaziergänge und macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im wenige Autominuten entfernten Lohbrügge (z.B. Lidl, Aldi, Penny), Dorf Anger (Edeka, Budnikowski) oder in Begedorf-West (z.B. Aldi) getätigt werden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Saturn, Medimax, C&A, P&C) finden Sie im ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbaren Bergedorf mit seiner beliebten und teils historischen Einkaufsstraße dem "Sachsenteor".

Haltestellen der Buslinie 221, welche zwischen dem S-Bahnhof Bergedorf und S-Bahnhof Mittlerer Landweg fahren, sind fußläufig erreichbar.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart (Bj. 1972)
- > Verblend, weiß gestrichen vor 2-3 Jahren
- > Außen- und Innenwände Kalksandstein
- > Satteldach mit Betondachpfannen (Bj. 1972)
- > Dachschrägen und Abseiten im Rahmen des Ausbaus gedämmt
- > Betondecke (KG/EG/OG) / Holzbalkendecke (OG/DG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Holzfenster gestrichen mit Isolierverglasung zur Nordseite (EG/OG, Bj. 1987)
- > Kunststofffenster in 3-fach Verglasung zur Südseite (EG/OG, Bj. 2009)

- > Dachflächenfenster Südseite (DG, Bj. 2018)
- > Röllläden Südseite (OG)
- > Rollläden Dachgeschoss (Bj. 2018)
- > Holz-Haustür gestrichen
- > Holz-Innentüren und Zargen (weiß)
- > Marmorfensterbänke
- > Geschlossene Holztreppe mit Metallhandlauf (EG/OG)
- > Offene Holztreppe mit Metallhandlauf (OG/DG)
- > Fußböden: Fliesen und Beton (KG), Vinylparkett (EG), Laminat (OG/DG), Fliesen (Bäder/Küche)

Sanitärobjekte:

WC (EG, Bj. 2012):

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

Duschbad (OG, Bj. 2012):

- > Wandfliesen (weiß)
- > Bodenfliesen (Holzoptik)
- > Walk-In-Dusche mit Duschabtrennung aus Echtglas
- > Waschbecken mit Unterbauschrank
- > Sanitärobjekte in weiß
- > Plattenheizkörper mit Fußbodenruckerwärmung

Heizungsanlage:

- > Gas-Brennwerttherme (Bj. 2012, Fa. Viessmann)
- > Zentrale Warmwasseraufbereitung
- > Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straßen "Bojeweg" und "Bojendamm" sind endgültig hergestellt worden. Der jeweilige Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon für die Straße "Bojeweg" ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.
- Die Grundstücke sind voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitung erfolgte 2021 ohne Beanstandungen.
- 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.
- 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, 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>. 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

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