

FAST WIE EIN DOPPELHAUS: FRISCH MODERNISIERTES 3-ZIMMER-HINTERHAUS AM FELDRAND MIT EIGENER TERRASSE, NEUER HAUSTECHNIK & AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Auf dem Sülzbrack 48b
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	85 m ²
Grundstücksfläche:	296 m ²
Baujahr:	1964
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	430.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses charmante und umfassend modernisierte Hinterhaus in schöner Rotklinkeroptik vereint die Privatsphäre einer Doppelhaushälfte mit den Vorzügen einer idyllischen, naturnahen Umgebung in Hamburg-Kirchwerder. Das ca. 1965 errichtete Gebäude auf einem geschützten Grundstück wurde in den Jahren 2025 und 2026 vollumfänglich und aufwendig renoviert und modernisiert. Es präsentiert sich heute in einem neuwertigen, sofort einzugsbereiten Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 85 m² zzgl. ca. 21 m² ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss bietet die Immobilie dank durchdachter Grundrissgestaltung viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Die Aufteilung erfolgt nach WEG; die entsprechende Teilungserklärung liegt vor und wird im Rahmen des Verkaufs formell angepasst.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur ruhigen, neben dem Haus gelegenen Terrassenfläche. Große Fensterfronten sorgen für optimale Lichtverhältnisse und gewähren einen unverbauten Blick auf das angrenzende Feld. Die modern integrierte Einbauküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und bietet optimale Arbeitsflächen. Der durchgehend verlegte Design-Vinylboden in edler Holzoptik schafft in Kombination mit den frisch gestrichenen, hellen Wandflächen ein rundum harmonisches Ambiente. Ein praktisches Gäste-WC auf dieser Ebene sowie der überdachte Eingangsbereich runden das Erdgeschoss ab.

Die oberen Geschosse überzeugen durch ihre flexible Nutzbarkeit für Familien, Homeoffice oder Gäste. Insgesamt zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer verteilen sich auf das Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut und verfügt über zwei weitere Räume. Hier setzen dunkel kontrastierende Sichtbalken sowie ein bodentiefe Fensterelement mit französischem Balkon und weitläufigem Blick ins Grüne besondere architektonische Akzente.

Ein herausragendes Komfortmerkmal ist die Badausstattung auf jedem Geschoss: Neben dem Gäste-WC im Erdgeschoss steht Ihnen im Obergeschoss ein gefliestes Vollbad mit Wanne und Tageslicht zur Verfügung – ideal ergänzt durch ein zweites, lichtdurchflutetes Duschbad mit großem Dachfenster im Dachgeschoss.

Energetisch und haustechnisch ist das Gebäude auf einen verlässlichen Stand gebracht worden. Im angebauten Schuppen (Sondereigentum) befindet sich die 2025 neu installierte Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie-Unterstützung. Ergänzend sorgt eine 2026 eingebaute Brauchwasserwärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung für eine effiziente Warmwasserbereitung und ein angenehmes Raumklima.

Zum Angebot gehören neben dem ca. 265 m² großen Grundstücksanteil (zzgl. 1/3 Zufahrtsanteil) der eigene angebaute Schuppen sowie ein weiterer praktischer Holzschuppen im Außenbereich. Dieses Objekt ist die ideale Wahl für junge Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Naturanschluss in begehrter ländlicher Lage suchen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage von Hamburg-Kirchwerder, nahe des malerischen Elbdeiches. Die grüne Umgebung mit direktem Feldanschluss bietet einen sehr hohen Freizeitwert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen sowie Fahrradtouren direkt vor der Haustür ein.

Ein besonderer Pluspunkt ist die erstklassige Nahversorgung: Das Versorgungszentrum am Süderquerweg liegt nur einen Katzensprung entfernt – ideal erreichbar, wenn man von der Straße „Auf dem Sülzbrack“ über den Süderquerweg abbiegt. Neben einem modernen REWE-Markt stehen Ihnen dort ein dm-Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Spielwarengeschäft sowie eine Eisdiele/Café und die Vierländer Volksbank für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (u. a. EDEKA, ALDI, Penny) finden sich im benachbarten Curslack/Neuengamme sowie im Bergedorfer Zentrum mit seiner beliebten Einkaufsstraße „Sachsenteer“.

Für Familien ist die Lage ideal: Eine Stadtteilschule sowie Kitas sind direkt im Ort ansässig; weiterführende Schulformen in Bergedorf lassen sich zügig mit dem Bus erreichen. Die Buslinie 124 bietet eine bequeme Verbindung in Richtung Bergedorf und zum Hamburger ZOB. Mit dem Pkw gelangt man über die A 25 oder B 5 in ca. 25 Minuten entspannt in die Hamburger Innenstadt.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise (Anbau mit Doppelhauscharakter)
- Verblendfassade (Rotklinker)
- Satteldach mit roten Betondachpfannen, 5cm Pavatex-Wärmedämmung (Bj. 2025)
- Dämmung der Dachschrägen bis in die Kehlbalkenlage (Geschossdecke, Bj. 2025)
- Stahlbetondecke (EG/OG)
- Holzbalkendecke (OG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge (Bj. 2025):

- Kunststofffenster weiß mit 3-fach-Verglasung

- Holzhaustür mit Glasfüllung (Austausch geplant)
- Holzinrentüren- und Zargen weiß mit Edelstahlbeschlägen
- Marmor- und Kunststofffensterbänke
- Geschlossene Betontreppe mit Handlauf
- Offene Holztreppe in den Spitzboden
- Bodenbeläge: Fliesen, Design-Vinyl-Belag

Sanitärobjekte (Bj. 2025):

- Gäste-WC mit Tageslicht (Erdgeschoss):

- Wandfliesen in weiß
- Bodenbelag: Design-Vinyl-Belag in Holzoptik
- Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß

- Vollbad mit Tageslicht (Obergeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen in weiß
- Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Badewanne mit Echtglas-Duschabtrennung
- Sanitärobjekte in weiß

- Duschbad mit Tageslicht (Dachgeschoss):

- Wandfliesen in weiß
- Bodenbelag: Design-Vinyl-Belag in Holzoptik
- Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung
- Sanitärobjekte in weiß

Heizungsanlage:

- Gas-Brennwerttherme (Bj. 2025) mit Solarthermie-Unterstützung
- Brauchwasserwärmepumpe (Bj. 2026) gekoppelt mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung
- Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Auf dem Sülzbrack" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Sielbaubeiträge: Vor der Front "Auf dem Sülzbrack" liegt ein Schmutzwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. 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 ist/wird.
- 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>. 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