

**WOHNEN MAL ANDERS: INDIVIDUELLE 2-ZIMMER-
EIGENTUMSWOHNUNG AUF 3 EBENEN MIT KLEINEM GARTENANTEIL &
GARAGE IN HH-CURLACK**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Curslacker Deich 369
21039 Hamburg / Curslack

Objektart:	Flat
Zimmer:	2,00
Wohnfläche:	78 m ²
Grundstücksfläche:	1.805 m ²
Baujahr:	1900
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	310.000,00 €

Objektbeschreibung:

In begehrter Lage, nur wenige Schritte von der idyllischen Dove-Elbe und unweit des Bergedorfer Zentrums entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit individuellem Drei-Ebenen-Konzept.

Das charmante Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende (Bj. ca. 1900) vermittelt durch seinen ländlichen Charakter ein rundumeinladendes Ambiente.

Die kleine Eigentümergemeinschaft umfasst lediglich 7 Wohneinheiten, verteilt auf 3 separate Hauseingänge.

Zur Veräußerung steht ein Miteigentumsanteil von 1.368/10.000 am 1.805 m² großen Gesamtgrundstück. Dieser ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts, dem Kellerraum Nr. 3 sowie der Garage Nr. 3. Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Nähere Details erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Auf 78,26 m² Wohnfläche (inkl. Terrasse) entfaltet sich durch das Wohnen auf drei versetzten Ebenen ein einzigartiges Raumgefühl. Beeindruckend hohe Decken (ca. 3,40 bis 4,00 m) verleihen den Räumen eine harmonische, fast loftartige Atmosphäre. Obwohl im Grundriss als klassische 2-Zimmer-Wohnung geführt, bieten Ihnen die drei offen gestaffelten Bereiche spürbar mehr Flexibilität: Hier lassen sich Wohnen, Essen und Arbeiten perfekt voneinander trennen und dennoch miteinander verbinden.

Sie betreten das Gebäude über einen separaten Hauseingang und gelangen in ein gepflegtes Treppenhaus, das Sie sich mit nur einer weiteren Partei teilen.

Beim Betreten der Wohnung bietet ein kompakter Eingangsbereich Platz für eine Garderobe und führt direkt in das moderne, mit einem großen Fenster ausgestattete Bad. Dieses überzeugt durch eine stilvolle Gestaltung sowie eine exklusiv tief in den Boden eingelassene Badewanne mit halbseitiger Glasduschabtrennung.

Über wenige Stufen auf ein zentrales Podest erschließt der offen gestaltete Wohnbereich. Der Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Fensterfronten eröffnen den Blick ins Grüne und führen direkt auf die sonnige Holzterrasse. Der durch eine dichte Hecke geschützte Gartenbereich vermittelt das Gefühl eines privaten Gartens und verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zur Straße. Das großzügige Schlafzimmer bietet dank der hohen Decken eine angenehme Wohnatmosphäre und einen ruhigen Rückzugsort mit viel Platz zum Wohlfühlen. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet wertvollen Stauraum für Dinge des täglichen Gebrauchs.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine im Kaufpreis enthaltene Garage, einen separaten Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten mit altem Obstbaumbestand und einer großzügigen Terrasse.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit insgesamt € 501,80. Hiervon entfallen lediglich € 168,00 auf die laufenden Bewirtschaftungskosten inklusive Heizkosten. Der verbleibende Betrag wird gezielt der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die Eigentümergemeinschaft verfolgt damit das Ziel, den Werterhalt der Immobilie langfristig zu sichern und zukünftige Modernisierungs- sowie energetische Maßnahmen frühzeitig finanziell abzusichern.

Überzeugen Sie sich selbst von der einmaligen Erdgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorzustellen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinien 327 und 227 befinden sich unmittelbar vor der Haustür. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Rotsteinverblend
- > Satteldach mit Betondachpfannen (Bj. ca. 2014)
- > Stahlbetondecke (KG/EG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (Bj. 2001)
- > Holzklapppläden, weiß gestrichen (Westseite)
- > Holz-Haustür mit Fensterausschnitt, weiß gestrichen
- > Stabile Wohnungseingangstür mit Sicherheitsbeschlag
- > Holz-Innentüren und Zargen, weiß gestrichen
- > Offene Holztreppe ohne Handlauf
- > Treppenhaus gefliest, Flur, Bad, Wohnen gefliest, Schlafen: Fliesen und Holz
- > Wände Kalksandstein, weiß gestrichen

Sanitärobjekte:

Vollbad:

- > Bodenfliesen (schwarz/ weiß/ grau))
- > Wandfliesen (weiß)
- > Wanne mit Echtglas-Duschabtrennung
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Waschbecken mit Unterbauschränk
- > Sanitärobjekte in weiß
- > Fenster
- > Fußbodenheizung

Heizungsanlage:

- > Gas-Zentralheizung (Bj. 2015)
- > Warmwasseraufbereitung dezentral
- > Erneuerung der Gasleitungen von Zink auf Kupfer (Bj. 2025)
- > Fußbodenheizung; die Reinigung der Heizkreise erfolgte 2026

Sonstiges:

- Die Straße "Curslackter Deich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Die Straße "Auf der Böge" ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes
- Vor der Front zur Straße Curslackter Deich liegt ein Schmutzwassersiel. Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Die Front zur Straße Auf der Böge ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
- Eine Dichtheitsprüfung der Grundselleitungen wurde 2018 mit erfolgreicher Abnahme durchgeführt.
- Die Angaben der Wohnfläche erfolgt gemäß der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung nach der Berechnungsverordnung vom 21.II.1975.
- An der Außenwand des Schlafzimmers sind bekannte Ausblühungen vorhanden. Das Thema wird von der Eigentümergemeinschaft seit Jahren sehr gewissenhaft und professionell begleitet: Sämtliche dabei entstehenden Kosten wurden und werden vollständig von der Eigentümergemeinschaft übernommen. Für einen Erwerber entsteht hierdurch kein individuelles finanzielles Sonderrisiko. Detaillierte Unterlagen und Berichte zu den bisherigen Maßnahmen stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abt. III. geliefert. In Abt. II. sind zwei Dienstbarkeiten eingetragen. 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.
- 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