

GEPFLEGTES WOHNEN AUF EINER EBENE: WINKELBUNGALOW MIT VOLLKELLER UND VIELSEITIGEN MÖGLICHKEITEN IN HH-ALTENGAMME



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Horster Damm 296
21039 Hamburg / Altengamme

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	106 m ²
Grundstücksfläche:	844 m ²
Baujahr:	1978
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	395.000,00 €

Objektbeschreibung:

Im Verkäuferauftrag freuen wir uns, Ihnen diesen schön gelegenen Winkelbungalow mit Vollkeller zum Kauf anbieten zu können. Das Objekt ist im Lageplan blau markiert und mit dem Flurstück 3507 bezeichnet. Die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus gepflegten Einzelwohnhäusern und weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen aus, was der Lage einen besonders idyllischen Charakter verleiht. Die genauen Maße wie Länge und Breite entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. Das bisherige Stammgrundstück wird im Zuge einer angestrebten Realteilung in drei separate Grundstücksteile aufgeteilt.

Die bereits vorhandene Grundstückszufahrt, welche im Lageplan rot markiert und mit dem Flurstück 3511 bezeichnet ist, wird gemeinschaftlich genutzt. Mit dem Kauf dieser Immobilie erwerben Sie einen Miteigentumsanteil von 1/2 an dieser Zuwegung. Der andere Miteigentumsanteil entfällt auf den jeweiligen Eigentümer der rückliegenden Grundstücksfläche. Die laufende Instandhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegen den Eigentümern zu gleichen Teilen entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Das angebotene Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch baujahrtypischen Zustand und bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihre eigenen Wohnideen zu realisieren, da ein Modernisierungs- und Renovierungsbedarf am Objekt vorhanden ist. Die Immobilie verfügt derzeit über drei Zimmer, die sich komplett auf das ebenerdige Erdgeschoss verteilen, wobei eine flexible Anpassung auf insgesamt vier Zimmer problemlos möglich ist. Sie betreten das Erdgeschoss über den nordseitigen Hauseingang, von wo aus eine einladende Diele als optimaler Ausgangspunkt zu allen Räumlichkeiten dient.

Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer, an das sich direkt eine sonnige Südterrasse anschließt. Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Eine Küche mit Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, ein Voll-/Duschbad mit Tageslicht sowie ein praktisches Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss beziehungsweise der Dachboden ist bequem über eine Raumsparntreppe vom Flur aus erreichbar und hält zusätzliche Abstellfläche für Sie bereit. Darüber hinaus ist das Haus komplett unterkellert, was Ihnen eine großzügige Nutzfläche bietet. Der gesamte Keller ist praktisch gefliest und verfügt über einen Kelleraußeneingang, eine wohnliche Nutzung ist hier jedoch nicht gegeben.

Neben der nach Süden ausgerichteten Terrasse erwartet Sie direkt neben dem Hauseingang eine weitere großzügige und zugleich geschützte, überdachte Terrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien bei jedem Wetter eignet. Weitere Einzelheiten und die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und den beigefügten Grundrissen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Altengamme, in den Vierlanden. Die Anbindung an die A 25 und die B 5 gewährleisten eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Die Fahrzeit nach Bergedorf beträgt ca. 10 min. Naheliegende Bushaltestellen nach Bergedorf sind vorhanden.

Das Ortszentrum von Neuengamme (Edeka, Penny, div. Banken, Ärzte etc.) und diverse Einkaufsmärkte und Getränkehandel im benachbarten Ort Geesthacht bieten ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch. Weitere Möglichkeiten bietet Bergedorf oder die Hamburger Innenstadt.

Eine Grund- und Stadtteilschule ist in Kirchwerder; weitere Grundschulen sind in

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Gelbsteinverblend
- > Walmdach mit Frankfurter-Pfannen in Pappdoken verlegt (Bj. ca. 1978)
- > Stahlbetondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- > Dachunterschlüge aus Holz
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
- > Teilweise Bleileitungen im Kellergeschoss sind nicht ausgeschlossen (vom Käufer zu prüfen)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Holzfenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 1978) im Erdgeschoss
- > Stahlfenster im 1-fach Verglasung im Kellergeschoss
- > Holz-Haustür
- > Holz-Innentüren (Mahagoni furniert) mit Stahl-Zargen
- > Marmorfensterbänke
- > Geschlossene Betontreppe gefliest mit Holzhandlauf (KG/EG)
- > Erdgeschoss: Fliesen und Parkett, Keller: Fliesen

Sanitärobjekte:

WC

- > Wand- und Bodenfliesen (weiß/aprikot)
- > Sanitärobjekte weiß
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Waschbecken (weiß)
- > Heizkörper
- > Fenster

Voll-/Duschbad

- > Wand- und Bodenfliesen (weiß/aprikot)
- > Sanitärobjekte weiß
- > Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- > Zwei Waschbecken
- > Badewanne
- > Dusche
- > Fenster

Heizungsanlage:

- > Gas-Zentralheizung (Bj. 2019, Fa. Wolff)
- > Zentrale Warmwasseraufbereitung
- > Rippenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Horster Damm" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Im Grundbuch in Abteilung II. ist eine Dienstbarkeit vorhanden und Abteilung III. wird lastenfrei geliefert. Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind derzeit keine Eintragungen vorhanden. Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksteilung werden Baulasten notwendig sein zu Lasten des künftigen Flurstücks 3511 (Abstandsfläche, Erschließung). Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird frei übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Der Energieausweis ist beauftragt.
- 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