

**ALT-NETTELNBURG: EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK
UND VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Püttenhorst 34
21035 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	114 m ²
Grundstücksfläche:	854 m ²
Baujahr:	1957
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	595.000,00 €

Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr beliebten und gewachsenen Wohnlage, die vor allem durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt ist. Die ruhige Wohnstraße, das gewachsenen Umfeld und die gute Anbindung machen die Lage besonders attraktiv.

Das im Jahr 1957 als Kleinsiedlungshaus mit Einliegerwohnung genehmigte Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet auf zwei Ebenen vielseitig nutzbare Räume.

Im Erdgeschoss mit ca. 72 m² befinden sich ein kompakter Eingangsbereich, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Gartenzugang, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie zwei weitere Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines Duschbad mit Tageslicht und einen praktischen Abstellraum unter der Treppe.

Das Dachgeschoss mit ca. 42 m² bietet drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Das 854 m² große Grundstück ist ein besonderes Highlight der Immobilie. Gepflegte Buchhecken, Rasenflächen und verschiedene Rückzugsbereiche verleihen dem Garten einen individuellen Charakter. Ein massiv errichtetes Gartenhaus aus dem Jahr 1960 mit ca. 20 m² Nutzfläche und zusätzlichem Stauraum im Dachboden sowie zwei überdachte Terrassenbereiche laden dazu ein, den Garten zu jeder Jahreszeit zu genießen. Ein weiteres Nebengebäude schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Eine bereits gepflasterte Stellplatzfläche im vorderen Grundstücksbereich bietet eine praktische Parkmöglichkeit.

Das Haus ist gepflegt, weist aufgrund des Baujahres jedoch altersbedingten Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Dies betrifft insbesondere die Haustechnik. Die vorhandene Nachtspeicherheizung entspricht nicht mehr dem heutigen energetischen Standard und bietet im Zuge einer Modernisierung die Möglichkeit, ein zeitgemäßes und energieeffizientes Heizkonzept nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus beliebter Wohnlage, großzügigem Grundstück und vielseitig nutzbarem Raumangebot – eine ideale Grundlage für alle, die eigene Vorstellungen vom zukünftigen Wohnen verwirklichen möchten.

Weitere Informationen zu Ausstattung, baulichen Gegebenheiten sowie sonstigen relevanten Angaben entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Rubriken „Ausstattung“ und „Sonstige Angaben“.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen, etablierten Wohnviertel, das sich durch ein überaus familienfreundliches und gepflegtes Umfeld auszeichnet. In einer ruhigen Anwohnerstraße von Alt-Nettelburg. Die Straße „Püttenhorst“ besticht durch seine ruhige Umgebung und das mit Einzel- und Doppelwohnhäusern bebaute Umfeld.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich genauso in Alt-Nettelburg, wie mehrere Buslinien von und zu den S-Bahnhöfen Bergedorf und Nettelburg.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im nahegelegenen Penny-Markt oder Edeka-Markt getätigt werden. Das Stadtzentrum von Hamburg-Bergedorf, mit seiner beliebten Einkaufsstraße „Sachsente“, dem City-Center-Bergedorf oder dem Marktkauf-Center mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt.

Ausstattung:

- Massive Bauart (Bj. 1957)
- Verblendsteinmauerwerk
- Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- Betondecke (Erdgeschoss/Dachgeschoss)
- Satteldach mit Betondachpfannen (Dacheindeckung - ca. Anfang der 90er)
- Dachschrägen gedämmt (ca. Bj. 1980) - genaues Bj. wird noch geklärt
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer (ca. Ende 90er)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster unterschiedlicher Baujahre; im Erdgeschoss zwischen 1987 und 2018, im Dachgeschoss überwiegend Baujahr 1998
- Fenster aus den Baujahren 2014 bis 2018 mit 2-fach Verglasung; ältere Fenster überwiegend mit 2-fach Verglasung; zwei ältere Holzfenster im Dachgeschoss (wohl aus der Zeit vor 1970)
- Rollläden (teilweise elektrische) im Erd- und Dachgeschoss
- Kunststoff-Haustür
- Holz-Innentüren und Zargen (furniert - Holzoptik)
- Geschlossene Betontreppe mit Holzhandlauf und Teppich belegt
- Fußböden: Teppich und Fliesen

Sanitärobjekte:

Duschbad (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen
- Dusche mit Duschkabine
- Stand-WC mit Spülkasten
- Waschbecken
- Sanitärobjekte weiß

WC (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen
- Stand-WC mit Spülkasten
- Waschbecken
- Sanitärobjekte weiß

Heizungsanlage:

- Nachtspeicherheizung mit unterschiedlichen Baujahren
- Aufgrund des Alters einzelner Heizgeräte kann das Vorhandensein asbesthaltiger Bauteile nicht ausgeschlossen werden.
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer

Sonstiges:

- Die Straße "Püttenhorst" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon 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 ist eine Eintragung (Abstandsfläche) vorhanden. Näheres erläutern wir Ihnen gerne auf Anfrage.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Teilweise Bleileitungen sind nicht ausgeschlossen und vom Käufer zu prüfen. Bleileitungen sind nach der Trinkwasserverordnung generell austauschpflichtig. Die Kosten hat der Käufer zu tragen.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine ältere Abwassergrube. Angaben zum aktuellen Zustand, zur Dichtheit sowie zur weiteren Nutzung liegen nicht vor.
- Eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen ist 2020 erfolgt.
- Die Fassade sowie die Dacheindeckung des auf dem Grundstück befindlichen älteren Nebengebäudes bestehen aus Welleternitplatten. Aufgrund des Alters kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese asbesthaltig sind.
- 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.
- Einzelne Texte bzw. Textpassagen sowie entsprechend gekennzeichnete Abbildungen in diesem Exposé wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt oder bearbeitet. KI-generierte oder KI-bearbeitete Abbildungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Dabei können dargestellte Gegenstände, Möbel, Dekorationen, Ausstattungs- und Gestaltungselemente ergänzt, verändert oder entfernt worden sein. Diese sind nur dann Bestandteil des Miet- bzw. Kaufgegenstands, wenn dies ausdrücklich angegeben ist. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von visualisierten Gestaltungs- oder Ausstattungsbeispielen abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand des Objekts sowie die vertraglichen Vereinbarungen und Unterlagen. Einzelne Texte bzw. Textpassagen sowie entsprechend gekennzeichnete Abbildungen in diesem Exposé wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt oder bearbeitet. KI-generierte oder KI-bearbeitete Abbildungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Dabei können dargestellte Gegenstände, Möbel, Dekorationen, Ausstattungs- und Gestaltungselemente ergänzt, verändert oder entfernt worden sein. Diese sind nur dann Bestandteil des Miet- bzw. Kaufgegenstands, wenn dies ausdrücklich angegeben ist. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von

visualisierten Gestaltungs- oder Ausstattungsbeispielen abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand des Objekts sowie die vertraglichen Vereinbarungen und Unterlagen.

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