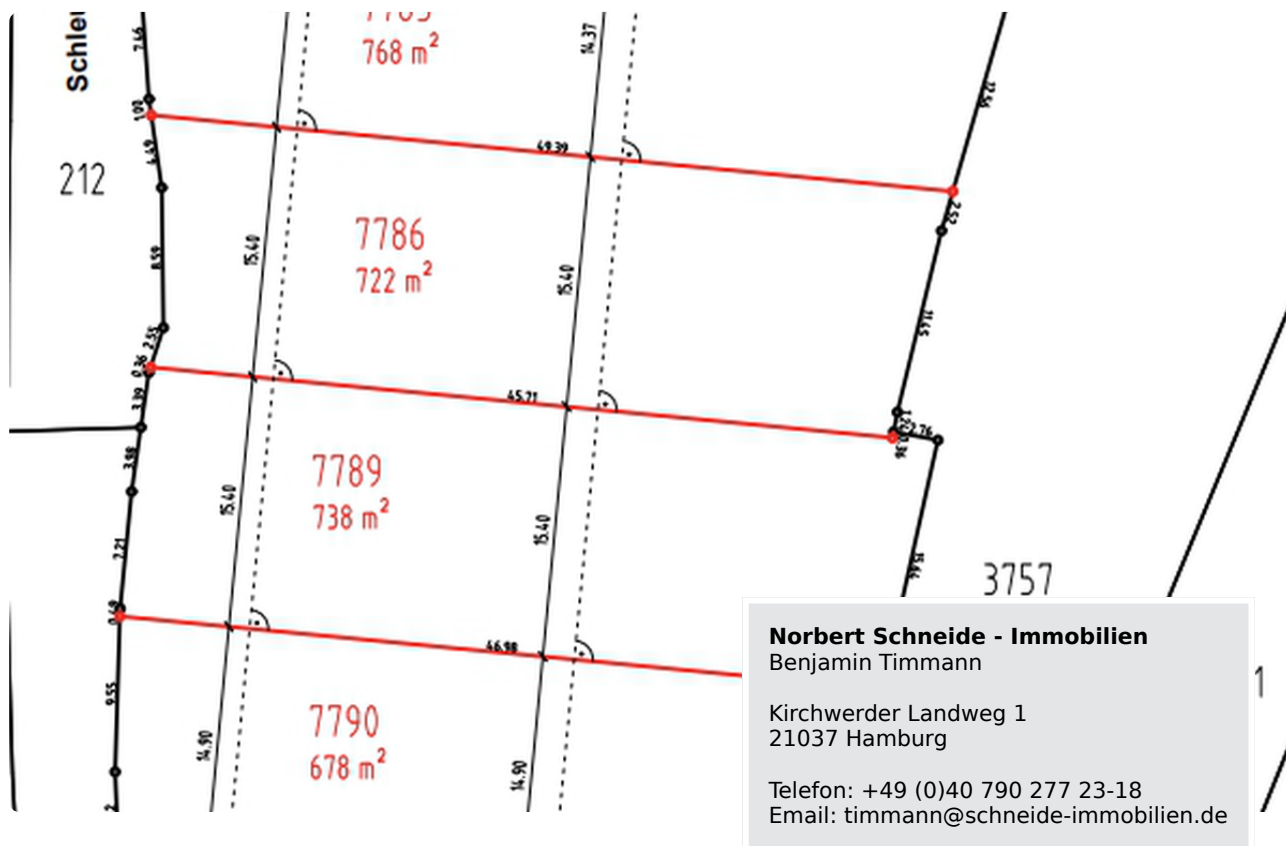


## RUHIGES BAUGRUNDSTÜCK IN ALLERMÖHE - LEBEN IM GRÜNEN NAHE DER CITY! BAUVORBESCHIED LIEGT VOR!



Schleusenhorn 18-20  
21037 Hamburg

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Objektart:         | Plot         |
| Grundstücksfläche: | 768 m²       |
| Verkaufsstatus:    | OFFEN        |
| Kaufpreis:         | 285.000,00 € |

### **Objektbeschreibung:**

Im Verkäuferauftrag bieten wir Ihnen dieses herrlich ruhig gelegene Baugrundstück in Hamburg-Allermöhe zum Kauf an. Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan blau umrandet, mit Flurstück 7785 bezeichnet und wird im Zuge des Verkaufs real geteilt.

Die Grundstücksfläche wird nach erfolgter Teilung ca. 768 m<sup>2</sup> betragen. Die Kosten der Vermessung und Grundstücksteilung werden vom Verkäufer übernommen. Gleiches gilt für den Abriss der derzeit vorhandenen Treibhausanlagen, sodass das Grundstück frei übergeben werden kann.

Die Lage überzeugt insbesondere durch die Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Das Umfeld ist überwiegend durch Einzelwohnhäuser, weitläufige Grünflächen und landwirtschaftlich geprägte Flächen bestimmt.

Das Grundstück verfügt im Bereich des potenziellen Baufeldes über eine Breite von ca. 14,37 Metern bis ca. 16,14 Metern und eröffnet interessante Möglichkeiten für die Bebauung mit einem Einfamilien-/ oder Zweifamilienhaus. Die weiteren Grundstücksabmessungen sowie die vorgesehene Grundstücksaufteilung können dem beigefügten Lageplan (Teilungsentwurf) entnommen werden.

Gemäß vorliegenden Vorbescheid befindet sich das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB. Ein zukünftiges Bauvorhaben muss sich insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Gemäß Bauvorbescheid sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Grundfläche bis ca. 148,50 m<sup>2</sup>
- eingeschossige Bauweise
- Firsthöhe maximal ca. 9,50 m
- rückwärtige Begrenzung der Bebauung entsprechend der fiktiven Baugrenze, gebildet durch die Gebäudehinterkanten der Häuser Nr. 16 und Nr. 22

Weitere Einzelheiten und Nebenbestimmungen ergeben sich aus dem Vorbescheid, den wir Ihnen bei weitergehendem Interesse selbstverständlich gern zur Verfügung stellen.

Die genaue Lage, Ausgestaltung und Genehmigungsfähigkeit des späteren Wohnhauses ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend mit den zuständigen Behörden zu klären.

Eine bestehende Grundstückszufahrt ist derzeit nicht vorhanden. Die Herstellung der Zufahrt ist durch den Käufer vorzunehmen.

### **Lage:**

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Allermöhe, gelegen in einer ruhigen Anwohnerstraße (Sackgasse). 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 in fußläufiger Nähe. 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:**

None

### **Sonstiges:**

- Die Straße "Schleusenhörn" ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Ein Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist möglich.
- Die Kosten für die Hausanschlüsse (z.B. Strom, Wasser u. Abwasser etc.) sowie eventuell anfallende Baukosten- u. Rohrnetzkostenzuschüsse und die Herstellung einer neuen Zufahrt sind vom Käufer zu tragen.
- Vor der Front "Schleusenhörn" liegt ein Schmutzwassersiel. Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Baugesetzbuch und ist noch nicht an das Siel angeschlossen. Die Beitragspflicht entsteht, sobald es an das Siel angeschlossen wird. Gemäß telefonischer Auskunft der Behörde für Finanzen und Bezirke wird ein Sielbaubeitrag von ca. EUR 235,00 je lfd. Meter Frontlänge (ca. 17,42 m Gesamt) mit Anschluss an das Schmutzwassersiel fällig. Für das hier angebotene Grundstück sind dies rd. EUR 4.093,-- (EUR 235,00 x ca. 17,42 m), welche durch den Käufer später zu zahlen sind.

- 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.
- Die Kosten der Teilung sowie des Rückbaus / Abbruch der Treibhauseinrichtungen inkl. Fundamente werden durch den Verkäufer übernommen.
- 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 den Käufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt der Käufer eine Maklercourtage von 7,14 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diesen Betrag gegenüber dem Vertragspartner 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@schneide-immobilien.de)