

**ELEGANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 4,5 ZIMMERN, GROSSEM  
BALKON & GARAGE IN NEUENGAMME**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -22  
Email: [groebitz@schneide-gmbh.de](mailto:groebitz@schneide-gmbh.de)

Kiebitzdeich 250  
21037 Hamburg

Objektart:	Flat
Zimmer:	4,50
Wohnfläche:	138 m <sup>2</sup>
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	390.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Im Verkäuferauftrag möchten wir Ihnen eine lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit 4,5 Zimmern anbieten, welche sich im Dachgeschoss eines 2-Familienhauses befindet. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Elbe.

Zum Sondereigentum gehört eine Garage und der darüberliegende Balkon. Die Zufahrt zur Garage ist mit einem Wegerecht abgesichert. Die Anlage des Außenbereichs sowie die Zuwegung zum eigenen Hauseingang erwecken einen schönen Gesamteindruck und sind liebevoll angelegt.

1999 wurde im Rahmen der kompletten Erneuerung des Dachstuhls die Wohnung in Ihrer heutigen Form gebaut. Über den separaten Hauseingang im Erdgeschoss gelangen Sie in einen hellen Eingangsbereich mit der Ahorn-Treppe, welche nach oben in den lichtdurchfluteten offenen Wohn- und Essbereich führt. Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen. Angrenzend zum Wohn- und Essbereich ist die gepflegte und geräumige Küche, welche sich mit einem Tresen optisch an den Ess- und Wohnbereich einfügt. Ein großes Cerankochfeld, ein Backofen in leicht erhöhter Arbeitshöhe, Mikrowelle, Kühlschrank und separater Gefrierschrank sowie sehr viel Arbeitsfläche komplettieren die helle gepflegte Küche in Holzoptik.

Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung besticht durch seine offene Balkenlage und die große Fensterfront, welche mit Plissees und einem großen Rollladen ausgestattet ist. Die 3 Schlafzimmer, das 1 Arbeitszimmer und das großzügige Badezimmer mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank sind über einen Flur zu erreichen.

Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung, ebenso mit einem Handtuchheizkörper sowie Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet. Zudem befindet sich dort der Wasseranschluss für die Waschmaschine. Aus dem Badezimmer und Kinderzimmer (Schlafzimmer) fällt der Blick über das Wasser der Bracks am Kiebitzdeich. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und bietet sehr viel Stauraum und erstreckt sich über die Fläche der gesamten Wohnung. Ein weiteres Highlight ist der ca. 16m<sup>2</sup> große Balkon, welcher nach Süden ausgerichtet ist und zum Verweilen einlädt.

Das Wohnungseigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne § 3 Abs. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz). In der dazugehörigen Teilungserklärung nebst Abgeschlossenheitserklärung sind sämtliche Aufteilungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentum geregelt. Diese stellen wir Ihnen gerne auf Wunsch zur Verfügung. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den weiteren Ausführungen.

Wir freuen uns auf eine unverbindliche Besichtigung mit Ihnen.

### **Lage:**

Die Eigentumswohnung befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuengamme. Die Elbe ist fußläufig erreichbar.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 25 Autominuten gut zu erreichen. Die Innenstadt von Bergedorf ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Buslinie 227 verkehrt in Richtung Bergedorf-ZOB und ist fußläufig erreichbar. Ebenso fährt die Linie 120 Richtung Hauptbahnhof-ZOB.

Es befinden sich mehrere Grundschulen z.B. in Kirchwerder, im benachbarten Curslack und in Altengamme. Eine Stadtteilschule ist in Kirchwerder anzufinden. Weiterführende Schulen sind in Bergedorf ansässig. Nahegelegene Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im Ortskern von Curslack/Neuengamme (z.B. Edeka, Aldi, Penny), Kirchwerder (Rewe) oder in Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsentor" getätigt werden. Banken, Ärzte und Apotheke sind ebenfalls ansässig.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.

- Massive Bauweise
- Rotsteinverblend
- Mansarddach mit Betondachpfannen (Bj. 1999)
- Spitzboden bis First gedämmt
- Dachunterschläge aus Holz
- Betondecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Türen/Bodenbeläge:

- Dachflächenfenster in Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung
- Holzfenster mit Isolierverglasung (Fensterfront Wohnbereich)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollladen im Schlafzimmer (manuell)
- Rollladen im Wohnbereich/Balkon (elektrisch)
- Holztüren /- zargen, weiß

- Kunststoffhaustür mit Glasausschnitt
- Offene Buchenholztreppe mit Holzhandlauf mit Metallstreben
- Bodenbeläge: Laminat in unterschiedlichen Holzoptiken, Kiefernpaket in 2 Schlafzimmern und Fliesen in Küche und Badezimmer

Sanitärobjekte:

- Voll-/ Duschbad:
- Wand- und Bodenfliesen
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche mit Echt-Glasduschabtrennung
- Eckbadewanne
- Fußbodenheizung und separater Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss

Heizungsanlage:

- Gas-Brennwerttherme, Bj. 2021, Fa. Brötje Heizung (Zugang über Wohneinheit 1)
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Ermittlung des Verbrauchs erfolgt über Zwischenzähler
- Plattenheizkörper
- Kaminofenanschluss vorhanden

**Sonstiges:**

- Die Straße "Kiebitzdeich" 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.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung vorhanden. Näheres auf Anfrage.
- 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.

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>. Ombudsman 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-Gründerwerb 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)