

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT ANBAUMÖGLICHKEITEN IN HH-BERGEDORF: CHARMANT, SANIERT UND TOP GEPFLEGT MIT NEBENGEBÄUDEN UND GARAGE



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -14
Email: behlau@schneide-immobilien.de

Lampenland 12
21039 Hamburg / Curslack

Objektart:	House
Zimmer:	3,50
Wohnfläche:	87 m ²
Grundstücksfläche:	720 m ²
Baujahr:	1934
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	429.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der hier von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um ein klassisches Siedlungshaus in Form einer Doppelhaushälfte.

Das Haus wurde seit 1999 durch fachmännische Sanierungen und Modernisierungen baulich instand gesetzt, sodass das ursprüngliche Baujahr 1934 nicht mehr ersichtlich ist. Weiterhin befindet sich das großzügige 720 m² Grundstück (im Lageplan mit Flurstück 6656 bezeichnet) in einer sehr ruhigen Wohnstraße in Hamburg-Bergedorf.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus, in ruhiger Lage und doch nicht weit vom Bergedorfer Zentrum sind, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten. Durch die Anbauoptionen sind Erweiterungen des Hauses möglich.

Die Doppelhaushalte besticht durch ihren individuellen Charme und die Wohnfläche beträgt ca. 87 m² und verteilt sich auf 3 ½ Zimmer, Küche, Duschbad und Flure. Umfangreiche Abstellmöglichkeiten sind u.a. im Teilkeller und diversen Nebengebäuden vorhanden.

Im Laufe der Jahre wurde die Doppelhaushälfte umfangreich modernisiert und saniert. Das Dachgeschoss wurde 1999/2000 bis auf das Erdgeschossmauerwerk zurückgebaut. Es folgte ein kompletter Neubau des Dachgeschosses inkl. Holzdecke, Dachstuhl, Dachziegel, Dämmung, Innenwände und Haustechnik.

1998 erfolgte die fachmännische Sanierung der Außenwände des Teilkellers und die Verlegung einer Drainage.

Eine detaillierte Aufstellung der durchgeführten Maßnahmen ist unter dem Punkt: Ausstattung, Beschreibung zu entnehmen.

Das Wohnhaus ist jeweils durch einen straßenseitigen Hauseingang und einen Eingang von der Gartenseite aus zugänglich. Beim Betreten des Hauses wirkt der Flur durch die integrierte Deckenbeleuchtung sehr hell und freundlich. Die letzte Renovierung (Flur) inklusive Erneuerung der Elektrik erfolgte im April 2024. Von dem Flur aus führen eine massive Treppe jeweils in den Wohnbereich und in den Teilkeller. Weiterhin ist das moderne Duschbad über den Flur zugänglich und verfügt über eine Fußbodenrücklauferwärmung und einem großzügigen und ebenerdigen Duschbereich.

Das Erdgeschoss umfasst die Küche und den Wohn- Essbereich sowie ein halbes Zimmer, das über eine Holztreppe zugänglich ist und ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Von der Küche aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse mit Blick in den schönen Garten.

Zwei weitere Zimmer befinden sich im Dachgeschoss. Eines der Zimmer ist mit einem Einbauschränk versehen. Das weitere Zimmer hat eine Schlafkoje und eignet sich ideal für Kinder.

Drei Räume dienen im Teilkeller aktuell u.a. als Waschküche oder Abstellräume und beherbergen auch die Heizungsanlage.

Der großzügige Gartenbereich ist geschmackvoll mit seiner Rasenfläche und diversen Pflanzungen angelegt und lädt zum Verweilen ein. Ein massives Nebengebäude, eine Garage sowie zwei gepflegte Holz Gartenhäuser bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Wir hoffen, dass wir Interesse an dieser charmanten Doppelhaushalte geweckt haben und freuen uns auf eine persönliche Besichtigung mit Ihnen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und Grundrissen.

Lage:

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Bergedorf, an der Grenze zum Ortsteil Curslack.

Die Hamburger City ist über die nahegelegene A 25 oder die B 5 in etwa 20 Autominuten zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Einkäufe für den täglichen Bedarf können direkt in Bergedorf getätigt werden (diverse Supermärkte etc.). Banken, Ärzte und eine Apotheke sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die Hamburger City und sowie der idyllische Stadtkern von Bergedorf laden zum Einkaufsbummel ein.

Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind direkt in Bergedorf ansässig. Kindergärten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Kunststoff-Putzfassade (Bj. 2001 - Wärmeverbundsystem mit ca. 8 cm Styroporplatten verklebt)
- Holzbalkendecke (EG/DG), Dachstuhl mit Satteldach mit Dacheindeckung (ca. Bj. 1999/2000)
- Dachschrägen gedämmt (ca. Bj. 1999/2000)
- Dachunterschläge aus Holz und lackiert, Dachgauben Resopal

- Stahlträger-/ Betondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Erdgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1980/1990 und 1999)
- Kunststoffhaustür mit Glasausschnitt (neuwertig)
- Rollläden mit Gurtzug
- Holzinrentüren /- zargen (EG: Bj. 2024/ DG: Bj. 2000)
- Überwiegend Marmor-Fensterbänke
- Geschlossene Holzterappe mit Holzhandlauf (EG/DG)
- Geschlossene Holzterappe (OG - Ebene 2)
- Geschlossene Betonterrappe (EG/KG und Flur EG)
- Teppich, Fliesen, Laminat und Holzdielenböden

Sanitärobjekte:

- Duschbad (Erdgeschoss, Bj. 2006)

- Wand- und Bodenfliesen
- Hängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche ebenerdig (ca. 1,70 m x 1,20 m)
- Echtglasduschabtrennung
- Fußbodenheizung

Heizungsanlage:

- Gas-Brennwerttherme, Bj. 2006, Fa. Wolf
- Kombiwasserheizer
- Plattenheizkörper

Sonstiges:

- In Teilen befindet sich Eternit auf den Dächern des massiven Nebengebäudes und der Garage.
- Die Straße "Lampenland" ist in Teileinrichtungen endgültig hergestellt worden. Es können noch Erschließungsbeiträge für nicht durchgeführte/abgeschlossene Erschließungsanlagen erhoben werden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Eintragungen vorhanden. Näheres gerne 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, 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>. 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

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