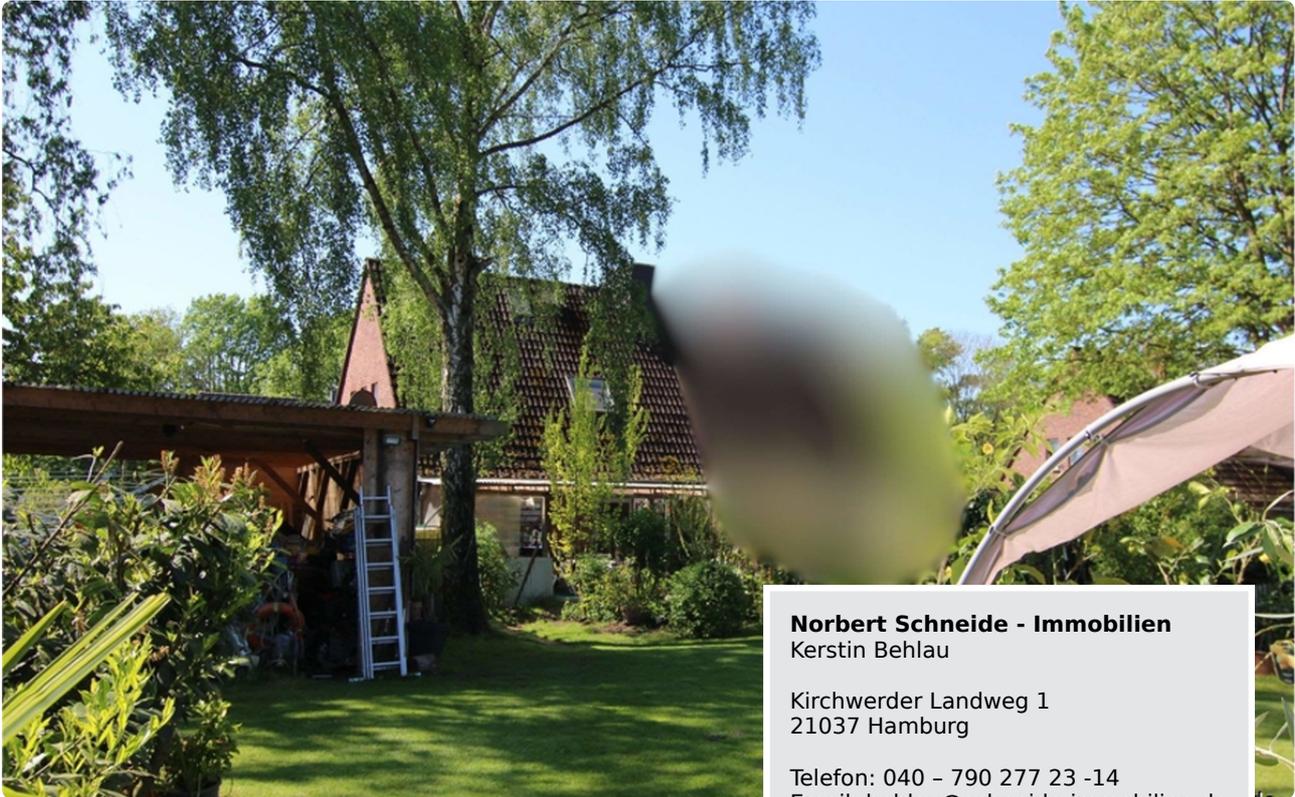


**GUT ZU VERMIETEN! DOPPELHAUSHÄLFTE MIT TOLLEM GRUNDSTÜCK
IN RUHIGER SACKGASSENLAGE IN NEUENGAMME**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Klinkerweg 15
21039 Hamburg / Neuengamme

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	75 m ²
Grundstücksfläche:	714 m ²
Baujahr:	1955
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	365.000,00 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht diese charmante eingeschossige Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1955 als Teil der "Klinkersiedlung" in Neuengamme, im nördlichen Gebiet einer alten Klinkerziegelfabrik (näheres zur Geschichte sh. Lage). Das Objekt wurde in massiver Rotklinkerbauweise errichtet und von den jetzigen Eigentümern laufend instand gehalten und teilweise saniert. Aktuell präsentiert sich die betreffende Doppelhaushälfte in gepflegtem Zustand und bietet mit dem ca. 500 m² rückseitigem Garten ein idyllisches Refugium für kleine und junge Familien. Hinter dem Hauseingang befindet sich der Eingangsflur mit abgerundeter Tür zum Badzimmer, stilvoller Holzterrasse zum Obergeschoss und Zutritt zum Wohnzimmer, welches durch einen Durchbruch mit der offen gestalteten Wohnküche (modern, weiß Hochglanz, Marke Höffner) verbunden wurde. Die Wohnküche bietet hier einen angrenzenden Essbereich und den offenen Küchenbereich, welcher mit freistehender Kochinsel (Induktionsherd) mit hängender Dunstabzugshaube ausgestattet ist. An diesen bis hier quadratischen Grundriss schließt hinter der Küche der Zugang zum Hauswirtschaftsraum (Anbau) an, der auch Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Der Gartenzugang ist vor allem über das Esszimmer über eine doppelflügelige Terrassentür erreichbar. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Das Obergeschoss wurde von den jetzigen Eigentümern für die eigenen Bedürfnisse angepasst und mit Leichtbauwänden neu aufgeteilt. Hier befinden sich zur Zeit zwei Kinderzimmer. Der Flur im Obergeschoss führt weiter zu einer ausgefahrenen Raumsparterre, die Zugang zum Dachboden bietet. Die hier befindliche Nutzfläche wurde wohnlich ausgebaut und ist aktuell als Schlafzimmer eingerichtet. Es gilt zu beachten, dass dieser Raum nicht zur Wohnfläche angerechnet werden kann.

Das ca. 714 m² große Grundstück bietet hinter dem Haus einen großzügigen Garten, der trotz nördlicher Ausrichtung durch seine schiere Größe mehr Sonnenstrahlen einfangen kann, als man auf den ersten Blick erwartet. Die Eigentümer haben hier als kleines Highlight einen Gartenpool aufgebaut, der, wenn gewünscht, auf dem Grundstück verbleiben kann.

Ein Carportstellplatz neben dem Hauseingang bietet Platz für ein Fahrzeug. Ein Doppelcarport wurde direkt dahinter angebaut und bietet noch zwei weitere Fahrzeugen oder einem Wohnwagen Platz, jedoch gilt hier zu beachten, dass das Doppelcarport ohne dazugehörige Genehmigung errichtet wurde. Die Zufahrt ist als eigenes Wegflurstück (Nr. 5034) ausgewiesen und misst ca. 27 m², der Käufer erwirbt hier einen ideellen Miteigentumsanteil von 1/3, die anderen Miteigentumsanteile verteilen sich auf die beiden angrenzenden Flurstücke.

Lage:

Die Immobilie befindet sich als Teil der "Klinkersiedlung" im dörflich anmutenden Hamburger Stadtteil Neuengamme im Bezirk Bergedorf. Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden, die gegenüberliegenden Zentren von Curslack und Neuengamme bieten hier alles Wichtige für die Nahversorgung. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich hier ebenfalls im näheren Umfeld. Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden. Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle "Jean-Dolidier-Weg" (ca. 200m entfernt) bietet Anschluss an die Buslinien 127, 227 und 427. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

- Gedenkstätte Neuengamme -

Ausführliche Informationen zur Geschichte finden Sie auf der Homepage der Gedenkstätte Neuengamme: www.kz-gedenkstaette-neuengamme.de

Ausstattung:

Allgemein:

- Massivbau
- Rotklinkerfassade
- Wände zum Teil mit Rauputz versehen
- Decken und restliche Wände sind tapeziert
- Hauswirtschaftsraum und Haustechnik im Anbau

Dach:

- Satteldach, 1984
- Spitzboden durch Raumsparterre erreichbar, aktuell wohnlich ausgebaut
- Dämmung im ausgebauten Dachboden vorhanden (20er Span /18er Dämmung)

Fenster/Tür/Bodenbeläge:

- Zimmertüren weiß furniert, 2011
- Haustür aus Kunststoff, 2011
- Fensterbänke im EG aus Marmor, im Obergeschoss aus Kunststoff
- Fußboden im EG gefliest, im OG und Spitzboden mit Laminat ausgestattet
- Fenster Südseite mit Rollläden ausgestattet
- Fenster aus 2018, teilweise aus 2011

Badezimmer:

- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Glaswand
- WC mit verbautem Spülkasten

Küche aus 2011:

- Wohnküche, Schränke weiß, Hochglanz
- frei hängende Dunstabzugshaube, 2023
- Induktionsherd, 2022

Heizungsanlage:

- Buderus Gas-Zentral-Heizung, Brennwerttechnik, 2011
- Erneuerter Warmwasserspeicher, 2023
- EG mit Fußbodenheizung, 2011

Sonstiges:

- EG und OG durch Holzterrasse verbunden
- Der Gartenpool ist im Kaufpreis mit inbegriffen
- Feuerstättenuntersuchung 2023 mängelfrei abgeschlossen

Sonstiges:

- Die Straße "Klinkerweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Vor der Front zum Klinkerweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden
- Zur Erhaltung des Charakters der Klinkersiedlungen finden sich in Abt. II des vorliegenden Grundbuchs umfangreiche Verträge und Bewilligungen, die die Bebauung des Grundstücks im hinteren Bereich einschränken sowie Grunddienstbarkeiten, Wegerechte und Beschränkungen regeln. Bspw. ist bei geplanten Baumaßnahmen immer die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der angrenzenden Doppelhaushälfte einzuholen. Nähere Informationen hierzu liefern wir Ihnen gerne auf Anfrage.
 1. Beschränkte und persönliche Dienstbarkeit für die Hamburger Wasserwerke (Eintragungsbewilligung vorhanden)
 2. Grunddienstbarkeit: Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für die jeweiligen Eigentümer, aufgeführt in der Bewilligungsurkunde 2412/2008 vom 18.06.2008
 3. Belastung: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschafts- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB gemäß Bewilligung 3910/2009 vom 18.11.2009
 4. Grunddienstbarkeit: Abrissverbot für den Eigentümer der Nachbarhälfte des Hauses gemäß Bewilligung 3910/2009 vom 18.11.2009
 5. Grunddienstbarkeit: Ausschluss des Duldungsrechtes für Überbau für den Eigentümer der Nachbarhälfte Hausnummer 13, gemäß Bewilligung 3910/2009 vom 18.11.2009
 6. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit : Bauverbot für den hinteren Grundstücksteil gemäß Bewilligung 3910/2009 vom 18.11.2009, sh Anlage 6 (Bauverbot)
 7. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Vattenfall Europe gemäß Bewilligung 3910/2009 vom 18.11.2009 (Kabelrecht)
- Die Baulastenauskunft wurde bereits bestellt, liegt jedoch noch nicht vor.
- Altlasten: allgemeiner Bombenblindgängerverdacht: sh. Untersuchung der Enders und Dührkopp Ingenieursgesellschaft in Anlage 11 der Urkunde 3910/2009. Der Käufer hat bei Arbeiten im Untergrund geeignete Unternehmen nach § 5 der Kampfmittelverordnung zu beauftragen um mögliche Blindgänger aufzuspüren. Eine Auskunft über weitere Altlasten wurde bestellt, liegt jedoch noch nicht vor
- Die Immobilie liegt im Wasser- und Bodenverbandsgebiet, Eigentümer der Klinkersiedlung sind dadurch angehalten, Gräben und ggf. anfallende Kosten der Grabenpflege zu übernehmen. Hierzu wurde Anfang diesen Jahres ein neuer Verwaltervertrag mit der Scholz Grundbesitz GmbH geschlossen, die die Verwaltung der "Wasser- und Abwasser- Ver- und Entsorgungsgemeinschaft Klinkersiedlung GbR" übernehmen werden. Aktuell werden 10,00 EUR/mtl. Entgelt von dem jeweiligen Grundstückseigentümer als Verwalterpauschale erhoben. Zudem ist zugunsten des zu verkaufenden Grundstücks an dem Flurstück 5035 und einer Teilfläche des Flurstücks 5007 ein Wegerecht bestellt werden um bspw. die Grabenreinigung durchzuführen.
- Das Objekt kann ab Oktober frei übergeben werden, der genaue Zeitpunkt erfolgt nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,8 % 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