

**SCHÖN GELEGENES EINFAMILIENHAUS ALS KAPITALANLAGE MIT  
SICHERER PERSPEKTIVE DURCH MIETBINDUNG**



**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)

Ochsenwerder Elbdeich 343  
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	886 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2010
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	0,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Entdecken Sie diese solide Kapitalanlage in idyllischer Lage am Elbdeich in Hamburg-Ochsenwerder. Schützen Sie Ihr Vermögen und investieren Sie in diesen unsicheren Zeiten in eine nachhaltige Anlagemöglichkeit. Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienwohnhaus wurde 2010 in massiver Bauweise errichtet und versprüht auch heute noch den modernen Charme aus dem Baujahr. Das Gebäude ist mit seinem Grundriss klar strukturiert und nachhaltig für Familien geeignet. Die jetzigen Eigentümer möchten das Einfamilienwohnhaus noch für die nächsten Jahre mieten und daher ist eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung für die nächsten 10 Jahre ausgeschlossen. Eine frühere Kündigung der jetzigen Eigentümer ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine geräumige Diele. Von hier gelangen Sie rechtsseitig in das mit Fenster versehene Gäste-WC und in den Hauswirtschaftsraum, der neben der Haustechnik auch Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Der Hauswirtschaftsraum verfügt zusätzlich über eine Nebeneingangstür, welche in den Garten führt.

Das lichtdurchflutete Herzstück des Hauses mit ca. 45 qm bildet der großzügige Wohn-/ Essbereich mit Giebelerker und offenen Küchen-/ Tresenbereich. Hier finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie und jedes Familienfest. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Steinzeugarbeitsplatte und nahezu allen elektrischen Geräten bietet den Bewohnern einen guten Komfort im täglichen Leben. Das gesamte Erdgeschoss ist mit geschmackvollen und zeitlosen Bodenfliesen belegt. Die Wände und Decken sind überwiegend tapeziert und hell gestrichen.

Das Dachgeschoss des Hauses, welches über eine offene Holzterrasse in der Diele zu erreichen ist, setzt die klare Raumaufteilung fort. Hier befinden sich von einem mittigen Flur abgehend 3 ungefähr gleich große Schlafräume, die jeweils mit einem Fenster ausgestattet sind. Das großzügige V-/D-Bad mit weißen Wand- und dunklen Bodenfliesen verfügt über einen Handtuchheizkörper, eine Dusche mit Glastür und eine Badewanne. Der vorhandene Abstellraum mit Dachflächenfenster kann ebenfalls als Ankleidezimmer o. Ä. genutzt werden. Weitere Abstellmöglichkeiten bietet der Dachboden des Hauses, welcher über eine Einschubterrasse zu erreichen ist.

Der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt. Ein gepflasterter Weg führt zum charmanten Gartenhäuschen am hinteren Ende des Gartens. Es gibt reichlich Platz für Familienfeiern und Hobbys. Vor dem Haus bieten zwei gepflasterte Außenstellplätze zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie wird derzeit im Zuge eines Gebotsverfahrens veräußert. Wir laden Sie herzlich ein, uns Ihr Kaufpreisangebot diskret und vertraulich zu unterbreiten.

Weiterführende Fragen klären wir sehr gern in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

### **Lage:**

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Ochsenwerder, der als Teil der Vier- und Marschlande unter anderem für seine vielen Blumen- u. Gemüsezuchtbetriebe bekannt ist. Die hiesige Deichlage ist geprägt von idyllischer Natur rund um den angrenzenden Hohendeicher See und der benachbarten Campingplätze. Die Straße Ochsenwerder Elbdeich liegt hiervon etwas zurückgesetzt, sodass der Trubel von Campern und Urlaubern nicht unmittelbar vor der eigenen Haustür stattfindet.

Die nächstgelegene Möglichkeit zur Nahversorgung befindet sich 5 Min. mit dem Auto entfernt im Ortsteil Fünfhausen, gelegen am nordwestlichen Rand von Kirchwerder. Neben einem Edeka und einem Getränkemarkt befinden sich hier auch zentral gelegen, eine Apotheke, ein Friseur, eine Bank und zwei Restaurants. Die Stadtteilschule Kirchwerder ist am östlichen Rand von Kirchwerder gelegen, ca. 10 Autominuten entfernt. Weitere Grundschulen und Kindergärten befinden sich in Ochsenwerder am Elversweg, der ca. 5 Autominuten entfernt vom Haus liegt.

Die Bergedorfer Innenstadt als nächstgelegenes urbanes Zentrum ist in ca. unter 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnauffahrt zur A 25 über die Anschlussstelle Nettelnburg liegt hier auf dem Weg und ist in der Hälfte der Zeit zu erreichen und bietet einen zügigen Anschluss an die Hamburger Innenstadt. Im Zentrum von Bergedorf finden sich jedoch bereits alle wichtigen Nahversorger, breit gefächertes Einzelhandel und das für den Stadtteil zuständige Bezirksamt.

### **Ausstattung:**

Ausstattung gem. Baubeschreibung

Haus

- Massive Bauart
- Fassade: Verblend rotbraun
- Wandaufbau: Porotonziegel
- 14 cm Kerndämmung
- Nicht tragende Zwischenwände: 10 cm Porenbeton
- Stahlbetonsohle
- Stahlbetondecke
- Satteldach ca. 45°
- Lasierte Ton-Dachpfannen
- Zinkdachrinne
- Holzterrasse

- Spitzboden / Einschubtreppe

#### Fenster

- Kunststoff, weiß
- Dreh-, Kipp-, und Festverglasung
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Haustür und Nebeneingangstür: Kunststoff, weiß mit Isolierverglasung

#### Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC:

- Wandfliesen in weiß
- Bodenfliesen in dunkel
- Wandhängendes WC
- Waschtischanlage
- Dusche mit Glastür (Bad)
- Badewanne (Bad)
- Handtuchheizkörper (Bad)
- Sanitärobjekte in weiß

#### Einbauküche

- Kochfeld
- separater Backofen
- Geschirrspüler
- Kühl-/ Gefrierschrank
- Küchenschränke in weiß
- Steinzeugarbeitsplatte

#### Heizungsanlage:

- Gaszentralheizung (Bj. 2010)
- Fußbodenheizung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Solaranlage zur Trinkwassererwärmung

#### **Sonstiges:**

- Erschließungsbeiträge: Der Ochsenwerder Elbdeich ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.
- Sielbaubeiträge: Vor der Front Ochsenwerder Elbdeich liegt ein Schmutzwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.
- Das Grundbuch wird in Abt. II und III frei geliefert.
- Es handelt sich bei diesem Immobilienangebot um den Erwerb einer Anlageimmobilie. Der Käufer erwirbt hier im Ergebnis ein vermietetes Einfamilienhaus mit unbefristetem Mietvertrag. Die Nutzung als Eigenheim soll für den Käufer jedoch für mindestens 10 Jahre ausgeschlossen werden. Die Jahresnettokaltmiete wird durch Mietbindung auf 18.000 EUR p. a. begrenzt. Im Mietvertrag wird die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung für 10 Jahre ausgeschlossen.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Provision in Höhe von 3,57 % inkl. USt., ist nach Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig und vom Käufer zu zahlen.

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)