

EFH ODER ZFH - SCHÖNES EINZELWOHNHAUS MIT POTENTIALEN FÜR GROSSE UND KLEINE FAMILIEN



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -22
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Curslacker Deich 201
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	6,00
Wohnfläche:	187 m ²
Grundstücksfläche:	970 m ²
Baujahr:	1993
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	595.000,00 €

Objektbeschreibung:

Im Verkäuferauftrag bieten wir Ihnen dieses wunderschöne Einzelwohnhaus aus dem Baujahr 1993 am Curslacker Deich an. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 187 m², davon ca. 105 m² im Erdgeschoss und ca. 82 m² im Dachgeschoss sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 970 m², ist dieses Objekt ein besonderes Zuhause, welches sich gut an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen lässt. Das massiv erbaute, rot verklinkerte Haus mit Betondachpfannen und Kupferrohren besticht durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit: Es kann sowohl als Zweifamilienhaus oder auch als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden. Diese Flexibilität macht es ideal für Familien jeder Größe sowie für Kapitalanleger, die von den zwei separaten Wohneinheiten profitieren möchten - oder trifft möglicherweise sogar beides auf Sie zu?

Das Erdgeschoss ist als eigenständige Wohneinheit mit 3 Zimmern hergestellt worden und verfügt über eine separate Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 1993 und eine Fußbodenheizung im Wohnbereich, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Die helle Küche ist mit Backofen, Geschirrspüler und E-Herd ausgestattet. Das stilvolle Badezimmer verfügt über dunkle Bodenfliesen, weiße Wandfliesen, eine Dusche mit Glastür und eine Badewanne. In den Wohnräumen des Erdgeschosses wurde überwiegend Design-Vinyl-Boden verlegt, eines der Schlafzimmer verfügt über einen liebevoll aufgearbeiteten Holzfußboden. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine separate Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 1993, auch hier verteilen sich die Wohnräume auf 3 geräumige Zimmer. Die Anschlüsse für eine separate Küche sind vorhanden. Das Wohn- und Arbeitszimmer ist hier mit aufgearbeiteten Holzfußboden ausgestattet, in den übrigen Räumen wurde Teppichboden verlegt. Das Badezimmer im Dachgeschoss glänzt ebenfalls mit schwarzen Bodenfliesen, weißen Wandfliesen, einer Dusche mit Glastür und einer großzügigen Eckbadewanne. Zusätzlichen Stauraum bietet der teilweise abgedielte Spitzboden des Hauses. Im gesamten Haus wurden weiße Kunststofffenster, Haustüren aus weißem Kunststoff mit Fenster und elegante Marmorfensterbänke verbaut. Die Innenwände sind glatt verputzt und weiß gestrichen.

Der rückseitige Garten bietet mit seiner nicht einsehbaren, sorgsam gepflegten und üppigen Bepflanzung sowie einer schönen Teichanlage einen idyllischen Rückzugsort. Der großzügige Vorgarten ließe sich so aufteilen, dass dieser Bereich den Bewohnern des Dachgeschosses zugerechnet werden könnte. Zwei Stellplätze direkt am Anfang der Grundstückszufahrt runden das Angebot ab.

Die Zufahrt wird mit einem Wege- und Fahrrecht versehen, um den benachbarten Grundstückseigentümer die Zufahrt zum eigenen Wohnhaus und Betrieb zu ermöglichen. Die Teilung des Grundstücks wird gerade vollzogen, sodass hier ein eigenständiges Flurstück erworben wird.

Zusammenfassend bietet dieses Einzelwohnhaus flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine exklusive Gartengestaltung und attraktive Bedingungen für Kapitalanleger. Die ruhige und idyllische Lage macht es zu einem idealen Wohnort für Familien und Investoren gleichermaßen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich dieses charmante Haus näher anzusehen und überzeugen Sie sich selbst von seinen zahlreichen Vorzügen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinie 327 befinden sich in näherer Umgebung. 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.

Das Nebeneinander von Wohngrundstücken und ausgiebigen Freiflächen garantiert gerade Familien eine hohe Wohnqualität.

Ausstattung:

Haus und Garten:

- Baujahr 1993
- Massivhaus
- rot verklinkert
- Fenster aus weißem Kunststoff (Baujahr)
- Haustür aus weißem Kunststoff mit Fenster (Baujahr)
- Fensterbänke aus Marmor
- rückseitiger Garten für Erdgeschoss nicht von Nachbarn einsehbar
- Teichanlage im Garten
- Betondachpfannen
- Innenwände hell und glatt verputzt, Decke mit Raufaser tapeziert
- Betontreppe ins Obergeschoss
- großzügiger Vorgarten (ließe sich der Dachgeschosswohnung zuordnen)

Erdgeschoss:

- separate Gas-Etagenheizung, Baujahr 1993 mit Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenerwärmung im Wohnbereich
- Küche mit Backofen, Geschirrspüler und E-Herd, helle Optik
- Badezimmer mit dunklen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen
- Dusche mit Glastür und Badewanne sind vorhanden
- Holzfußboden im kleinen Wohnzimmer
- Design-Vinyl-Belag in den übrigen Räumen

Dachgeschoss:

- separate Gas-Etagenheizung, Baujahr 1993 mit Warmwasseraufbereitung
- Spitzboden, teilweise abgedielt
- Anschlüsse für die Küche in einem Zimmer bereits vorhanden
- Holzfußboden im Wohnzimmer
- Teppich und Design-Vinyl-Belag in den restlichen Aufenthaltsräumen
- Badezimmer mit schwarzen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen
- Dusche mit Glastür und großzügige Eckbadewanne vorhanden

Sonstiges:

- Die Straße "Curslackter Deich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Sat-TV ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Das Grundbuch wird mit einem Wegerecht für den angrenzenden Nachbarn versehen, die Zufahrt wird geteilt
- Baulasten: Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde bereits angefordert, liegt jedoch noch nicht vor.
- Altlasten: Die Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster wurde bereits angefordert, liegt jedoch noch nicht vor.
- Energieausweis: Ein neuer Energieausweis befindet sich zur Zeit in der Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.
- 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