EXKLUSIVER NEUBAU DIREKT AM ALSTERLAUF! 4 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTENANTEIL

Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-18
Email: timmann@schneide-gmbh.de

Alte Landstraße 246
22391 Hamburg

Objektart:	Flat
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	165 m²
Grundstücksfläche:	1.627 m²
Baujahr:	2024
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	1.530.000,00 €

Objektbeschreibung:

• TERRASSENWOHNUNG - WE 2 •

Umgeben von parkähnlichen Grundstücken inmitten einer grünen Idylle und prägendem Baumbestand, liegt das Projekt "Alte Landstraße 246" in erster Reihe - direkt am Alsterlauf. Diese außergewöhnliche Lage bietet den einmaligen Zusammenschluss aus Natur pur und Exklusivität in bevorzugter Lage Hamburgs.

Diese besondere Terrassen-Wohnung verteilt sich auf zwei Wohnebenen im Garten- und Erdgeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten in moderner Bauhaus-Architektur. Klare Linien und die qualitativ hochwertige Auswahl an Materialien lassen den modernen Neubau bereits von außen überzeugen.

Das Raumangebot, unterteilt in einen privaten Schlafbereich im Gartengeschoss und einem Gäste-/Wohnbereich im Erdgeschoss, umfasst einen großzügigen, lichterfüllten Wohn- /Essbereich, zwei Schlafzimmer im Gartengeschoss und ein Schlafzimmer im Erdgeschoss, ein Voll- und Duschbad, ein weiteres Duschbad sowie ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight hierbei sind die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie ein zusätzlicher Balkon nebst eigener Gartenfläche (Sondernutzungsrecht), von welchen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und den Alsterlauf genießen können. Der Balkon kann über den Wohn- und Essbereich betreten werden und verfügt weiterhin über eine Außentreppe, die einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht. Die großzügigen und zumeist bodentiefen Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnerlebnis. Hohe Decken (Raumhöhe ca. 2,70 m) im Kombination mit einer exklusiven Auswahl an Materialien verleihen den Räumen zudem das Gewisse etwas.

Die Wohnräume erhalten jeweils einzeln regulierbare Fußbodenheizungen, welche für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit elektrischen Rollläden / Raffstoreanlagen und einer dezentral verbauten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstreichen die energetische Bauweise. Anschlüsse für Kabel-TV und eine Netzwerkverkabelung sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden. Darüber hinaus steht Ihnen ein Smart-Home-System für das bedienen der Fußbodenheizung und Rollladen/Raffstores ebenso zur verfügung.

Ein Personenaufzug im Gebäude, der vom Keller bis in das Staffelgeschoss alle Wohnebenen durchläuft, bietet den nötigen Komfort. Das Kellergeschoss beherbergt die Haustechnik und die den Wohnungen zugeordneten Kellerräumen. Ein Fahrradabstellplatz finden Sie direkt anliegend zum Wohngebäude. Zur Wohnung zugehörig ist ein PKW-Stellplatz im Carport, welcher für EUR 30.000,-- zusätzlich zu erwerben ist. In diesem ist bereits die Vorrichtung für E-Mobilität vorgesehen.

Alle weiteren verfügbaren Wohnungen in diesem Wohnprojekt sowie für das direkt anliegende Projekt "Alte Landstraße 244" finden Sie über den nachstehenden Link:

https://ex.immoexplorer24.de/schneide/schneide-massivhaus/

Ihr Interesse ist geweckt und Sie möchten mehr über das Projekt erfahren ? Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen!

Lage:

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Hamburger Stadtteil Poppenbüttel, einem der wohlhabendsten und grünsten Stadtteile im Nordwesten Hamburgs, umgeben von überwiegend Einfamilien-und Doppelhäusern sowie Naturschutzgebieten (z.B. Hainesch-Iland) und diversen Parks (Sieversche Tongrube, Teetzplatz etc.). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte und Restaurants sind zahlreich vorhanden. Das nicht weit entfernte Alster-Einkaufszentrum (AEZ) lädt zum gemütlichen Einkaufsbummel ein. Diverse Sportvereine (Reiten, Tennis, Hockey u. Schwimmen) befinden sich ebenso nicht weit entfernt. Die Nähe zum Ring 3 gibt eine gute Verbindung zum Flughafen Hamburg sowie zur A7.

Ausstattung:

4 hochwertig und exklusiv ausgestattete 3 - 4 Zimmer Eigentumswohnungen | Erstbezug | von ca. 106 m² bis ca. 172 m² Wohnfläche

- Massive Bauweise im Bauhaus-Stil mit Verblendsteinfassade
- Energie-Effizienzhaus 55 (KfW 55-EE Standard)
- Beheizung über eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe (Firma Vaillant)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Personenaufzug | 4 Haltestellen
- Terrasse | Balkon | Dachterrasse
- KFZ-Stellplatz im Carport (für € 30.000,-- zu erwerben)
- Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Farbe: anthrazit
- Elektrisch betriebene Alu-Rollläden und/oder Raffstores, Farbe: anthrazit
- Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
- Extra hohe, weiß lackierte Innentüren
- Videogegensprechanlage
- Smart-Home-System für die Steuerung von Fußbodenheizung / Rollläden / Raffstores

- Cat-7 Netzwerkverkabelung inkl. Patchfeld
- Parkettfußböden gem. Baubeschreibung
- Malervlies an Wänden und Decken gem. Baubeschreibung
- Moderne Voll-/Duschbäder
- Abstellraum innerhalb der Wohnung | zusätzlicher Kellerraum je Wohnung
- Fahrradabstellplatz

Sonstiges:

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Winter 2024.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen vorab gerne 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. Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG. Dier 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 des Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB-Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter http://www.oumbudsman-immobilien.net. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, bitten 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