

**STILVOLLES ARCHITEKTENHAUS AUF EINEM GROSSZÜGIGEN  
GRUNDSTÜCK - IHR NEUES ZUHAUSE IM GRÜNEN**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -18  
Email: [timmann@schneide-immobilien.de](mailto:timmann@schneide-immobilien.de)

Kirchwerder Hausdeich 442 a  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	6,00
Wohnfläche:	267 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	2.092 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2006
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	1.145.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Dieses beeindruckende Architektenhaus in Hamburg-Kirchwerder vereint modernes Wohnen und Naturverbundenheit auf höchstem Niveau.

Dieses außergewöhnliche Haus in idyllischer Umgebung von Hamburg-Kirchwerder besticht durch sein zeitgemäßes Design, seine hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage im Grünen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 267 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch seine offene Raumgestaltung und durchdachte Details.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail gestaltet sind. Im gesamten Wohn- und Schlafbereich wurde edles Parkett aus Doussie verlegt, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die restlichen Räume sind mit stilvollen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, die für ein elegantes Ambiente sorgen. Eines der Highlights dieser Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 67 m<sup>2</sup>, der sich über verschiedene Ebenen erstreckt und so für ein einzigartiges Raumgefühl bei einer Deckenhöhe von bis zu 2,90 m sorgt. Ein Meijjofocus Kamin im Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden ein und sorgt für eine angenehme Wärme.

Die Küche und die Bäder sind von namhaften Herstellern hochwertig ausgestattet. Auch an die Bedürfnisse einer Familie mit Kindern wurde gedacht: Eines der Kinderzimmer verfügt über eine zweite Ebene mit einer Schlafkoje oder einem Spielboden, ideal für Abenteurer. Außerdem steht ein separates Badezimmer für die Kinder zur Verfügung, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einzeln regulierbaren Klimaanlage ausgestattet, sodass in jedem Raum das perfekte Klima herrscht. Vielzahlige Deckenspots sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung und setzen gezielte Akzente. Zahlreiche bodentiefe Fenster versorgen die Räume zudem mit viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres optisches Highlight ist die Wendeltreppe mit Parkettstufen, die die verschiedenen Wohnebenen miteinander verbindet und einen stilvollen Akzent setzt. Das gesamte Haus ist mit einer effizienten Erdwärmepumpe ausgestattet, welche für ein nachhaltiges Wohnen sorgt. Ebenso praktisch ist der im Hauswirtschaftsraum integrierte Wäscheschacht.

Besonders einladend ist der Außenbereich des Hauses. Die überdachte Sitzterrasse mit einem Bodenbelag aus Bangkirai bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und ist zudem mit einem elektrischen Sonnenschutz ausgestattet, der somit auch an heißen Sommertagen eine angenehme Sitzmöglichkeit garantiert. Der große Garten mit der weitläufigen Rasenfläche beeindruckt mit seinem tollen Baumbestand und einem idyllischen Gartenteich, der sich sogar zum Baden eignet. Ein Außenabstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Rasenmäher und andere Gartengeräte.

### **Lage:**

Das Objekt befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Kirchwerder.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 30 Autominuten gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle der Buslinie 225 (S-Bahnhof Bergedorf) ist in der unmittelbaren Nähe vorhanden.

Kindergärten und verschiedene Ärzte finden Sie in Kirchwerder. Die Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in Kirchwerder (z.B. Rewe), im benachbarten Curslack/Neuengamme (z.B. Penny, Edeka, Aldi) oder in Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsente" getätigt werden.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Hintermauerwerk und Innenwände aus Poroton
- Kerndämmung im Außenmauerwerk
- Pultdach mit Tondachpfannen
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster mit Abdeckprofilen aus Aluminium (außen) und Wärmeschutzverglasung
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt (Wärmeschutzverglasung)
- Holzinrentüren /- zargen (Weißlack-Stiltüren)
- Gewendelte Betontreppe mit Parkettstufen und Edelstahlgeländer-/ handlauf

- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett (Doussie)

Sanitärobjekte:

- Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen (anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß

Voll-/ Duschbad - Kinder (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (beige)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Eckduschwanne mit Duschaabtrennung aus Echtglas
- Badewanne

- Duschbad - Eltern (Dachgeschoss), 2022 modernisiert:

- Wand- und Bodenfliesen (anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Doppelwaschtischanlage
- Walk-In Dusche mit Echtglasduschaabtrennung

Heizungsanlage:

- Erdwärmepumpe, Bj. 2006, Fa. Beglau (2022 wesentlich erneuert)
- Flachkollektoren (Erdreich)
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung (Speicher) über separate Wärmepumpe, Bj. 2022

#### **Sonstiges:**

- Die Straße "Kirchwerder Hausdeich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon und Glasfaser ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. 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 bzw. werden notwendig aufgrund der geplanten Grundstücksteilung (Nutzung Drucksielschacht und Abstandsfläche). Näheres erläutern wir Ihnen gern 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](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)