

**EIN HAUS, VIELE MÖGLICHKEITEN: 7-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT
EINLIEGERWOHNUNG UND GROSSEM GARTEN IN HH-KIRCHWERDER**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Süderquerweg 188
21037 Hamburg / Kirchwerder

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	186 m ²
Grundstücksfläche:	1.226 m ²
Baujahr:	1964
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	550.000,00 €

Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem einladenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das durch seine solide Bauweise und die harmonische Lage auf einem großzügigen Grundstück besticht. Das 1964 errichtete Haus bietet viel Platz für jede Familie, die möglicherweise mit Großeltern oder erwachsenen Kindern unter einem Dach leben möchte. Im Gegensatz zu den Nachbargebäuden steht das Haus fast mittig auf dem Grundstück und nicht direkt an der Straße, was eine angenehme Distanz und eine ruhige Atmosphäre schafft.

Die Immobilie ist in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit einer zeitlosen Rotsteinverblendung. Das gepflegte Walmdach ist mit Betondachpfannen (ca. 2005) gedeckt und teilweise gedämmt. Die Kombination aus Betondecken zwischen Keller- und Erdgeschoss und Holzbalkendecken zwischen Erd- und Dachgeschoss verleiht dem Haus Stabilität und eine warme Ausstrahlung. Im Dachgeschoss sind moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, während das Erdgeschoss mit Holzfenstern ausgestattet ist. Die Holz-Haustüren mit Ornamentverglasung sowie die sorgfältig gestrichenen Holz-Innentüren und Zargen fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein und verleihen dem Haus eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die geschlossene Holzterrasse mit einem klassischen Holzhandlauf, die die Etagen miteinander verbindet. Parkettböden im Erdgeschoss und Pitchpinedielen im Dachgeschoss sowie Fliesen in den Bädern und Küchen schaffen eine durchdachte und pflegeleichte Kombination aus Eleganz und Funktionalität.

Das Haus verfügt über ein Gäste-WC und zwei Badezimmer, die sich in einem gepflegten Zustand befinden und gut auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt sind. Das Badezimmer der Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist in einem freundlichen rosa-weißen Farbschema gehalten, verfügt über eine Dusche, ein Stand-WC und ein Waschbecken. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Vollbad mit Badewanne in einem stilvollen Grau-Weiß. Ein weiteres Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, was besonders in einem Haushalt mit mehreren Generationen praktisch ist und den Alltag erleichtert.

Die Heizungsanlage besteht aus einer Öl-Zentralheizung (Viessmann, Bj. 1985) mit einem Brenner aus dem Jahr 2005 und einem großzügigen Tankvolumen von 4.500 Litern. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Platten- sowie Rippenheizkörper sorgen für eine Wärmeverteilung im gesamten Haus. Ein Kamin zwischen Wohn- und Esszimmer sorgt für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit.

Teil dieses Angebots ist auch die hinter dem Haus befindliche Doppelgarage, die sich bequem per Fernbedienung öffnen lässt. Hier findet sich auch zusätzliche Abstellfläche, die für eine Werkbank o. ä. genutzt werden könnte. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bietet das an die Garage angrenzende Carport. Die Parkplätze sind bequem über die seitlich am Haus gelegene Zufahrt anzufahren. Für den jeweiligen Eigentümer des hier zu verkaufenden Grundstücks Flurstück 5528 besteht ein unentgeltliches Wegerecht (ca. 4 m breit) auf dem Flurstück 1137. Nähere Einzelheiten übermitteln wir gern auf Anfrage.

Insgesamt bietet dieses Generationshaus durch seine durchdachte Bauweise und seine einladenden Räume eine hervorragende Grundlage für ein schönes Zuhause. Die großzügige Aufteilung und die Möglichkeit, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen, machen es zu einem idealen Zuhause für Familien, die Komfort, Freiraum und Privatsphäre suchen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Kirchwerder, in den Vier- und Marschlanden. Die Anbindung an die A 25 und die B 5 gewährleisten eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Die Fahrzeit nach Bergedorf beträgt ca. 15 min. Naheliegende Bushaltestellen nach Bergedorf oder zur Hamburger City sind vorhanden. Einkäufe für den täglichen Bedarf (Rewe, Rossmann etc.) sowie ein baldiges Ärztezentrum, können in unmittelbarer Nähe getätigt werden. Die Hamburger City und der idyllische Stadtkern von Bergedorf laden zum Einkaufsbummel ein. Eine Grund- und Stadtteilschule sowie Kindergärten sind in Kirchwerder vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Bergedorf.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauart
- Rotsteinverblend
- Walmdach mit Betondachpfannen (Bj. ca. 2005)
- Dachschrägen teilweise gedämmt (Bj. ca. 2005)
- Betondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
- Teilweise sind wenige Bleileitungen im Kellergeschoss vorhanden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. Bj. 2005) im Dachgeschoss
- Holzfenster im 2-fach Verglasung im Erdgeschoss
- Holz-Haustüren mit Ornamentverglasung (1-fach Verglasung)
- Holz-Innentüren und Zargen (weiß, gestrichen)
- Holzfensterbänke
- Geschlossene Holzterrasse mit Holzhandlauf

- Parkett im EG, Pitchpine im DG, Fliesen in Bäder und Küchen

Sanitärobjekte:

Duschbad mit separatem WC (Erdgeschoss/ Einliegerwohnung):

- Wand- und Bodenfliesen (rosa/weiß)
- Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- Waschbecken
- Dusche

Vollbad mit separatem WC (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (grau/ weiß)
- Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- Waschbecken
- Badewanne

Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen
- Stand-WC mit a.P. Spülkasten
- Waschbecken

Heizungsanlage:

- Öl-Zentralheizung (Bj. 1985, Fa. Viessmann)
- Brenner (Bj. 2005)
- 4.500 l Metalltanks
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Platten- und Rippenheizkörper

Ein Modernisierungstau ist vorhanden!

Sonstiges:

- Ca. 400 qm Teilgrundstücksfläche Nachleistungsverpflichtung mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Fälligkeit entsteht bei der Bebauung eines offen stehenden Einzelhauses (Wohnen/ Gewerbe), jedoch nicht bei einem Anbau. Der Wertausgleich ist die Differenz lt. Boris Hamburg (Stand 01.01.2024) bei einer Bezugsgröße von 1.226 qm.
- Die Straße "Süderquerweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon 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 keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten 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