FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN: EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN NAHE HOHENDEICHER SEE

Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-22
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Ochsenwerder Elbdeich 352
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	124 m²
Grundstücksfläche:	766 m²
Baujahr:	1933
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	398.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1933 bietet jungen Familien den idealen Ort, um sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² und insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Hier finden Sie die Flexibilität, die eine junge Familie benötigt, um sich individuell entfalten zu können.

Das Erdgeschoss des Hauses ist mit robusten Holzbalkendecken und unterschiedlichen Bodenbelägen ausgestattet, die den Räumen Charakter verleihen. Pitchpine, Laminat und Vinyl sorgen für eine angenehme Mischung aus traditionellem Charme und modernen Akzenten. Ein vorhandener Kamin im Durchgangszimmer zwischen Wohn- und Schlafzimmer trägt zusätzlich zur Behaglichkeit bei und macht das gesamte Erdgeschoss zum Herzstück des Hauses.

Im wohnlich genutzten Kellergeschoss (Nutzfläche) erwartet Sie ein Küchenraum mit Einbauküche, die bereits alles Notwendige für das gemeinsame Kochen bietet. Ein helles Voll- und Duschbad sowie ein separates WC bieten funktionalen Komfort. Eine Gastherme mit separatem Warmwasserspeicher sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Kunststofffenster, die überwiegend ca. 1989 erneuert wurden sorgen für ausreichend Helligkeit in den Wohnräumen. Zudem befinden sich im Kellergeschoss 2 weitere Räume die aktuell als Werkstatt und Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Das ganze Geschoss besitzt einen eigenen Hauseingang, der direkt über die Zufahrt zum Objekt erreichbar ist. Die Zufahrt selbst ist mit einem gegenseitigem Wegerecht für das betreffende Flurstück 4095 und das benachbarte Flurstück 4096 abgesichert.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume eignen. Der Laminatboden und die Rippenheizkörper schaffen auch hier ein angenehmes Wohnklima. Darüber bietet ein kleiner Spitzboden zusätzlichen Stauraum.

Die Dacheindeckung wurde Mitte der 80er Jahre mit Betondachpfannen erneuert, Zink- und Kupferrinnen und -rohre sorgen für eine Ableitung des Regenwassers.

Das Grundstück besticht auch durch seinen gepflegten Garten, der sich über 400 m² erstreckt. Dieser nach Süden ausgerichtete Außenbereich lädt nicht nur zu geselligen Nachmittagen mit der Familie ein, sondern bietet auch Raum für Kinder, die hier unbeschwert spielen können. Der angebaute Wintergarten, 2004 errichtet und ebenfalls nach Süden ausgerichtet schafft einen lichtdurchfluteten Ort, der sich das ganze Jahr über nutzen lässt. Die integrierte Markise bietet dabei Schutz vor der Sonne und trägt zur gemütlichen Atmosphäre bei.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur eine funktionale und solide Basis, sondern auch die Möglichkeit, ein liebevolles Zuhause für Ihre Familie zu gestalten. Mit seiner ruhigen Lage, dem sonnigen Garten und der durchdachten Raumaufteilung ist es der perfekte Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten neue Erinnerungen zu schaffen. Der Wintergarten, der gepflegte Garten, viele Nebenflächen und der Carport-Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

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 gefächerter Einzelhandel und das für den Stadtteil zuständige Bezirksamt.

Ausstattung:

Allgemein
- Baujahr ca. 1933
- Wintergarten ca. 2004
- Dacheindeckung Mitte der 80er Betondachpfannen in Pappdocken
- Zink- und Kupferrinnen und -rohe
- Anbau ca. 1976

Kellergeschoss:
- Werkstatt und Hauswirtschaftsraum vorhanden

• Stahlträgerdecke
• Betonrohboden
• Küchenraum mit Einbauküche
• Platten- und Rippenheizkörper
• helles Voll- und Duschbad
• separates WC
• Therme mit separatem Warmwasserspeicher (Bj. 2010)
• Kunststoffhaustür und Fenster ab 1989

Erdgeschoss:
• 3 Zimmer + Durchgangsraum
• Platten- und Rippenheizkörper
• Kunststofffenster ab ca. 1989
• Holzbalkendecke zum Obergeschoss
• Bodenbeläge: Pitchpine, Laminat und Vinyl
• Vertäfelung in einigen Räumen vorhanden
• Kamin vorhanden
• geschlossene Holztreppe

Dachgeschoss:
• 2 Zimmer
• Bodenbelag: Laminat
• Rippenheizkörper
• Kunststofffenster ab 1989
• Zugang Spitzboden

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.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

• 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 % des Kaufpreises 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, 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