EIN HAUS IM GRÜNEN! FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE AUF EINEM SONNIGEN ERBPACHTGRUNDSTÜCK

Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 – 790 277 23 -18
Email: timmann@schneide-immobilien.de

Fersenweg 20 a
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	160 m²
Grundstücksfläche:	765 m²
Baujahr:	1978
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	295.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um eine im Jahre 1978 erbaute Doppelhaushälfte auf einem Erbpachtgrundstück in Hamburg-Kirchwerder (Fünfhausen). Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren Einzel- oder Doppelhäusern in einer familienfreundlichen Umgebung mit weitreichenden Feldern und Wiesen.

Das Erbpachtgrundstück ist ideell geteilt und hat eine Größe von insgesamt 1.633 m², wovon ca. 765 m² der Doppelhaushälfte als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind (siehe beigefügter Lageplan).

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich neben dem Windfang auch die Küche mit einem anliegenden Hauswirtschaftsraum und separaten Technikraum und das großzügig gestaltete Wohn- und Esszimmer. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, welcher für eine gemütliche Atmosphäre und eine angenehme Wärme sorgt. Ein Gäste-WC steht Ihnen ebenso zur Verfügung.

Das Dachgeschoss beherbergt neben einem großen Schlafzimmer noch zwei weitere Zimmer, welche derzeit als Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden, sowie das im Jahr 2010 modernisierte Duschbad. Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Gästezimmer haben Sie Zugang zum überdachten Balkon mit einem herrlichen Blick in den eigenen Garten. Den Spitzboden erreichen Sie über eine Einschubtreppe im Flur. Dieser ist gedämmt und steht Ihnen als großzügige Lagerfläche zur Verfügung.

Der überaus gemütliche und gepflegte Garten sowie die nach Süd ausgerichtete Terrasse mit einer Markise laden zum Entspannen sein. Besonders die Rasenfläche bietet nicht nur genügend Platz zum Sonne tanken, sondern auch für eine passende Kinderspielfläche. Ein praktisches Gartenhaus bietet ausreichend Fläche für die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern. In der Doppelgarage ist ein Stellplatz per Sondernutzungsrecht der Immobilie zugeordnet und bietet einen sicheren Abstellplatz für ihren PKW.

Der Erbbauzins beträgt zurzeit 2.868,00 € p.a. / 239,00.- € p.m.
Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist eine maximale Beleihungshöhe von 40 % des Verkehrswertes zu beachten!
Der Erbbaurechtsvertrag hat eine Restlaufzeit von 52 Jahren (bis November 2077).
Diesen und weitere Unterlagen übersenden wir Ihnen gern auf Nachfrage.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und Grundrissen.

Lage:

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Fünfhausen (Kirchwerder), der als Teil der Vier- und Marschlande unter anderem für seine vielen Blumen- u. Gemüsezuchtbetriebe bekannt ist. Die Hamburger City ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen. Diverse Buslinien (u.a. die Linie 124) gewährleisten die Verbindung nach Bergedorf und Hamburg-City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können direkt im Ort (Edeka / Bank / Getränkemarkt usw.) getätigt werden. Die Hamburger City und der idyllische Stadtkern von Bergedorf laden zum Einkaufsbummel ein.

Eine Grundschule befindet sich in näherer Umgebung (Fünfhausen/Durchdeich) und in Ochsenwerder (Elversweg). Kindergärten sind in Fünfhausen, Kirchwerder u. Ochsenwerder vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Kalksandstein-Verblendmauerwerk (weiß gestrichen) / Hintermauerwerk aus Ytong
- Dachschrägen gedämmt
- Betondachpfannen in Pappdocken
- Dachunterschläge aus Holz
- Betondecke (EG/DG) / Holzbalkendecke (DG/SPB)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster mit Isolierverglasung (Bj. 1978, vereinzelnd auch ausgetauscht)
- Veluxfenster
- Holzhaustür mit Isolierverglasung
- Holzinnentüren und Holzzargen (Mahagoni-Optik)
- Marmorfensterbänke
- Offene Holztreppe mit Holzhandgeländer (Mahagoni-Optik)
- Fliesen, Vinyl und Auslegeware

Sanitärobjekte:

- Gäste-WC:

• Wand- und Bodenfliesen
• Sanitärobjekte in weiß
• Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
• Waschtisch

- Duschbad (Dachgeschoss, Bj. 2010):

• Wand- und Bodenfliesen
• Sanitärobjekte in weiß
• Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
• Bidet
• Doppel-Waschtischanlage mit Unterschrank
• Duschwanne mit Duschabtrennung aus Echtglas

Heizungsanlage:

• Gas-Brennwerttherme, Fa. Vaillant, Bj. 2012
• Gas-Boiler zur Warmwasseraufbereitung
• Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer (Gäste-WC)
• Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss

Sonstiges:

• Die Straße "Fersenweg" ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden. Ein Glasfaseranschluss ist durch einen abgeschlossenen Vorvertrag bereits geplant. Der Vertrag kann bei Interesse vom Erwerber übernommen werden.

• Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III. geliefert.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung (ursprünglich Mitbenutzung einer gemeinsamen Abwassergrube) vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• Das Objekt wird frei übergeben.

• Übergabe nach Absprache.

• Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 %) & 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. 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