

RUHIG GELEGENE DOPPELHAUSHÄLFTE AUF EINEM TOLLEN SÜD-GRUNDSTÜCK IN HAMBURG-FÜNFHAUSEN



Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Fersenweg 26
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	130 m ²
Grundstücksfläche:	545 m ²
Baujahr:	1993
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	475.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um eine im Jahre 1993 erbaute Doppelhaushälfte auf einem ruhig gelegenen Süd-Grundstück in Hamburg-Kirchwerder (Fünfhausen). Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 545 m² und ist umgeben von weiteren Einzel- und Doppelhäusern in einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Die idyllische Lage mit weitreichenden Feldern und Wiesen bietet viel Ruhe und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Familien.

Das Erdgeschoss verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht hereinlassen und den Blick auf die sonnige Südterrasse freigibt. Ein Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre, während der hochwertige Parkettboden den Raum zusätzlich aufwertet. Die Küche ist gefliest und gewährt ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit. Die funktionale Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und ist mit E-Geräten versehen. Abschließend verschafft ein Stauraum unter der Treppe zum Dachgeschoss Abstellmöglichkeiten für die Utensilien des täglichen Bedarfs.

Im Dachgeschoss befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, das sich auch in zwei Räume unterteilen lässt und gewährleistet einen tollen Blick auf den gepflegten Garten. Zwei weitere reelle Zimmer sowie ein großzügiges Vollbad sorgen für ausreichend Platz. Zu erwähnen ist noch, dass in einem der Zimmer zusätzliche Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden sind. Abschließend bietet der Dachboden, der über eine platzsparende Einschubtreppe im Flur zugänglich ist, zusätzlichen Stauraum.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und Grundrissen.

Das Grundstück ist gärtnerisch geschmackvoll angelegt. Ein praktisches Gartenhaus (massive Blockhütte mit Eternitbedachung) im Vorgarten bietet ausreichend Fläche für die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern. 1 bis 2 PKW-Stellplätze befinden sich zurzeit auf öffentlichem Grund im Bereich des Vorgartens. Diese können bei Bedarf auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Gelegenheit, ein ideales Zuhause für Ihre Familie zu finden. Die ruhige und naturnahe Lage macht dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Lage:

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Fünfhausen (Kirchwerder), der als Teil der Vier- und Marschlande unter anderem für seine vielen Blumen- u. Gemüsezüchtbetriebe 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). Kindergärten sind in Fünfhausen, Kirchwerder u. Ochsenwerder vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendmauerwerk mit 6 cm Kerndämmung und Hintermauerwerk aus Kalksandstein
- Dachschrägen gedämmt (bis Kehlbalckenlage)
- Betondachpfannen in Pappdocken
- Dachunterschläge aus Holz (ca. 2022 neu gestrichen)
- Betondecke (EG/DG) / Holzbalkendecke (DG/SPB)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1993)
- Kunststoffhaustür mit Isolierverglasung (Bj. 1993)
- Eingangüberdachung
- Holzinrentüren und Holzzargen (Farbe: weiß)
- Marmorfensterbänke
- Betontreppe mit Teppich belegt
- Fliesen, Parkett und Auslegeware

Sanitärobjekte:

- Duschbad (Erdgeschoss, Bj. 1993):

- Korkfußboden
- Wandfliesen
- Sanitärobjekte in rosa/beige
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Waschtisch
- Duschwanne mit Duschatrennung aus Echtglas

- Vollbad (Dachgeschoss, Bj. 1993):

- Wand- und Bodenfliesen
- Sanitärobjekte in weiß
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Waschtisch
- Badewanne
- Fußbodenerwärmung über Rücklauf

Heizungsanlage:

- Gastherme, Fa. Vaillant, Bj. 1993
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Plattenheizkörper

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.

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

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III. geliefert.

• Baulasten: Die Auskunft aus dem Baulastenauskunft wurde beauftragt.

• Altlasten: Für das Grundstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

• 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>. 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