

**SANIERUNGSBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSZÜGIGEN
NEBENGEBÄUDEN UND GARTEN IN HAMBURG-OGHSENWERDER**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Elversweg 58
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	104 m ²
Grundstücksfläche:	849 m ²
Baujahr:	1927
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	395.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus, das im Jahr 1927 erbaut wurde, besticht durch seine besondere Kombination aus historischem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Früher als Wohnhaus mit integriertem Kaufmannsladen genutzt, erstreckt sich das Gebäude über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 104 m².

Das Untergeschoss verfügt an der Gebäuderückseite über zwei separate Hauseingänge. Die Ebene, die teilweise als Verkaufs- und Lagerfläche diente, verfügt über eine wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 47 m², inklusive einer kleinen in sich abgeschlossenen Nutzungseinheit, die zuletzt als 1-Zimmer-Einliegerwohnung genutzt wurde. Diese Aufteilung bietet flexible Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen, ob als Hobbyraum, Büro oder Lagerfläche.

Über eine geschlossene Holzterrasse sind alle Etagen des Hauses miteinander verbunden. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich zwei großzügige Wohnräume, die durch die zur Straße gerichteten Fenster belichtet sind. Ein geräumiges Vollbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Die Haustür im Erdgeschoss befindet sich auf Höhe des Straßenniveaus und bietet einen repräsentativen Eingangsbereich. Die solide Bauweise mit rotsteinverblendetem Luftschichtmauerwerk verleiht dem Haus nicht nur einen markanten Charakter, sondern sorgt auch für Stabilität und Langlebigkeit.

Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Ein kleines WC bietet zusätzlichen Komfort. Vom Obergeschoss aus ist der Zugang zum Spitzboden möglich, der weiteres Potenzial als Stauraum bietet. Das Satteldach mit der charmanten Gaube unterstreicht den klassischen Stil des Hauses.

Die Ausstattung des Hauses umfasst isolierverglaste Holzrahmenfenster aus den 1970er-Jahren, überwiegend ergänzt durch elektrische Rollläden. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, doch der solide Bestand und die vielen charakteristischen Merkmale bieten enormes Potenzial. Eine moderne Heizlösung stellt die Gas-Therme dar, die im Jahr 2017 erneuert wurde und damit eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sicherstellt.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein großer Schuppen, der mit einer Grundfläche von über 90 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Lagerfläche, Werkstatt oder Holzlager bietet. Dieser Schuppen, der auch einen alten Kühlraum umfasst, ist aktuell ungenutzt. Angrenzend an den Schuppen befindet sich eine mit Eternit-Platten errichtete Doppelgarage, die zur Zeit als Holzlager genutzt wird. Zwischen dem Schuppen und dem Wohnhaus befindet sich ein überdachter Hof, der weitere Stellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten kann.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für kleine Familien oder Liebhaber älterer Gebäude, die den Charme des Altbaus zu schätzen wissen und Freude daran haben, ein Haus nach ihren Vorstellungen zu sanieren. Insbesondere Hobbybastler und Käufer mit einem hohen Bedarf an Lagerfläche oder kreativen Ideen finden hier die perfekte Grundlage für ihre Projekte. Das Haus bietet mit seiner einzigartigen Geschichte und der flexiblen Raumaufteilung ein großes Potenzial, um es in einen individuellen Wohnraum zu verwandeln.

Lage:

Das Objekt befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Ochsenwerder, nahe des Elbdeichs.

Die Hamburger City sowie die Innenstadt von Hamburg-Bergedorf erreichen Sie mit dem Pkw in jeweils ca. 20 Minuten.

Verschiedene Ärzte, zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in Ochsenwerder, ebenfalls im Elversweg. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Kirchwerder oder in Bergedorf vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf (z.B. Edeka, Getränkemarkt, Apotheke, Friseur, Imbiss) können im benachbarten Fünfhausen getätigt werden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauart
- Rotsteinverblendetes Luftschichtmauerwerk
- Satteldach mit Gaube (ca. 1980, Ton-Doppel-S-Pfannen in Pappdocken)
- Teilweise sind wenige Bleileitungen im Untergeschoss vorhanden
- Garage und Schuppen wurden mit Eternitplatten errichtet (Asbest)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Haustür Kunststoff weiß (ca. 2014)
- Überwiegend elektrische Rollläden (ca. 2000)
- Isolierverglaste Holzfenster (ca. 1970)
- Fliesen im Untergeschoss
- Teppich im Erd- und Obergeschoss
- Geschlossene Holzterrasse zwischen den Geschossen

Sanitärobjekte:

Ehemaliges Mitarbeiter WC im Untergeschoss:

- Badewanne
- WC und Waschbecken
- hell gefliest

Vollbad im Erdgeschoss:

- Dusche
- Badewanne
- Bidet
- Hell gefliest

Kleines Badezimmer (Obergeschoss):

- WC
- Dunkelgrün gefliest

Heizungsanlage:

- Gas-Therme (Bj. 2017) mit Warmwasseraufbereitung
- Warmwasseraufbereitung im Obergeschoss über Durchlauferhitzer
- Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße "Elversweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Sielbaubeiträge: Vor der Front zum Elversweg 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 lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- In einigen Bereichen des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster ist angefordert, liegt aber noch nicht 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