

**ERBPACHT! ZEITLOSE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM GARTEN IN
FELDRANDLAGE VON HH - OCHSENWERDER**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Ochsenwerder Landscheideweg 14a
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	112 m ²
Grundstücksfläche:	746 m ²
Baujahr:	1993
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	350.000,00 €

Objektbeschreibung:

Die hier zum Verkauf angebotene Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 746 m² großen Erbbaugrundstück und wurde um ca. 1993 errichtet. Die Haushälfte überzeugt durch ihre solide Bauweise und sticht durch den gepflegten Vorgarten und die mit granitgepflasterte (Katzenbuckel) Auffahrt direkt ins Auge. Die im Rotklinker eingearbeiteten stilvollen Stichbögen bieten ein ansprechendes Erscheinungsbild. Hier verteilen sich 3 Wohnräume auf ca. 112 m² Wohnfläche. Das Kellergeschoss des Hauses bietet weitere 60 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie hinter einem geräumigen Flurbereich ein großzügiger und offener Wohn-Essbereich, der durch helle Fliesen und eine ansprechende Raumaufteilung besticht. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der für wohlige Wärme sorgt. Eine moderne, helle Einbauküche grenzt direkt an den Essbereich an. Zusätzlicher Komfort wird durch die elektrischen Rollläden, die im Erdgeschoss und im Schlafzimmer des Obergeschosses installiert sind, gewährleistet. Ein Gäste-WC mit Urinal sowie Zimmertüren aus Holz mit Glaseinsätzen vervollständigen die Ausstattung.

Eine offene Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss. Das Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, der für viel Stauraum auch über den typischen Kleiderschranksinhalt hinaus sorgt. Das Dachgeschoss bietet zudem ein Voll- und Duschbad mit zeitgemäßer Ausstattung. Der isolierte Spitzboden ist über eine Einschubterrasse zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine Buderus Zentralheizung aus dem Baujahr 1993 sorgt zuverlässig für Wärme und Warmwasser, unterstützt von einer Fußbodenheizung, die im Erd- und Obergeschoss verlegt wurde. Ein Großteil der Fenster wurde zuletzt 2022 erneuert, wobei hauptsächlich Kunststofffenster verwendet wurden.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Hauswirtschaftsraum, der mit einer Dusche, einem WC sowie einem Betonsockel für die Waschmaschine ausgestattet ist, auch ein Hobbyraum und weitere Kellerräume, die viel Abstellfläche bieten. Der Keller ist durch einen separaten Außenzugang erreichbar und wurde vollständig mit hellen Fliesen ausgelegt.

Zu den Außenanlagen gehören ein gepflegter Garten, ein Carport sowie ein Gartenschuppen und ein Holzlager. Schmiedeeiserne Gitter an den Kellerfenstern bieten zusätzlichen Schutz.

Dieses Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist besonders attraktiv für kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine ruhige Umgebung legen. Auch ältere Paare profitieren vom vorhandenen Treppenlift und können mit überschaubarem Aufwand ein barrierearmes Wohnen realisieren. Dank des flexiblen Raumangebots eignet sich die Immobilie ebenfalls für Paare ohne Kinder, die nach einem großzügigen Rückzugsort suchen. Zudem bietet sich das Haus für Homeoffice-Arbeiter an, die von der ruhigen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Kellers profitieren möchten. Für Tierliebhaber ist der Garten ein echtes Highlight und bietet viel Raum für Haustiere. Ein harmonischer Ort, der Rückzugsraum und Geborgenheit inmitten idyllischer Natur vereint.

Lage:

Der Ochsenwerder Landscheideweg befindet sich in dem idyllischen Stadtteil Ochsenwerder, der zum Bezirk Bergedorf gehört. Diese ruhige Wohngegend zeichnet sich durch ihre ländliche Atmosphäre aus, umgeben von Wiesen, Feldern und Wasserflächen, die zum Erholen und Entspannen einladen. Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist durch die nahegelegenen Verkehrsverbindungen dennoch gegeben, sodass man die Vorteile einer naturnahen Umgebung mit der urbanen Lebensqualität verbinden kann.

Im nahegelegenen Elversweg befindet sich die offene Ganztagschule Ochsenwerder und die Kita Sterni-Park. Im benachbarten Stadtteil Kirchwerder stehen weitere Kitas und Schulen zur Verfügung, die eine umfassende Betreuung und Bildung für Kinder bieten. Das nächstgelegene Zentrum zur Nahversorgung (EDEKA, Getränkemarkt, Apotheke und Restaurants) ist im benachbarten Ortsteil Fünfhausen zu finden.

Der Ortskern von Bergedorf ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Hier finden sich auch wichtige Einrichtungen wie das Bergedorfer Schloss und zahlreiche kulturelle Angebote. Auch das für den Bezirk zuständige Bezirksamt Bergedorf ist hier ansässig. Die Anbindung an Bergedorf ermöglicht es den Bewohnern von Ochsenwerder, die Annehmlichkeiten des Stadtlebens schnell zu erreichen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen.

Ausstattung:

Allgemein:

- massive Bauweise, Rotsteinverblendmauerwerk (ca. 6cm Kerndämmung)
- Holzhaustür, Fenster mit Holzsprossen und
- überwiegend Kunststofffenster (zuletzt 2022)
- Stichbögen im Verblendmauerwerk
- Buderus Zentralheizung aus Baujahr 1993 mit Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Satteldach mit Gauben, Zwischendämmung vorhanden
- dunkle Betondachpfannen
- Dachrinnen und Beschläge aus Kupfer
- KG als wasserdichte Wanne errichtet

Erdgeschoss:

- Gäste-WC mit Urinal
- Bodenbelag helle Fliesen
- Zimmertüren aus Holz mit Glasfenstern
- Kaminofen im Wohnzimmer (Schornstein mit zwei Zügen)
- teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet (EG und Schlafzimmer im OG)
- Wände hell und glatt geputzt, Wohnzimmer tapeziert
- helle Einbauküche

Dachgeschoss:

- Bodenbelag Laminat
- Wände teilweise Tapete, restliche Wände glatt und hell geputzt
- offene Holztreppe
- isolierter Spitzboden mit Einschubtreppe
- begehbare Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Voll- und Duschbad
- Treppenlift zwischen EG und DG vorhanden

Kellergeschoss:

- Betontreppe
- Bodenbelag helle Fliesen
- Plattenheizkörper
- Dusche, WC und Waschbecken in der Waschküche
- Betonsockel für Waschmaschine
- Außenzugang

Außenanlagen:

- gepflegter Garten
- elektrische Markise
- gemauerter Grill
- Carport
- Gartenschuppen
- Gartenhäuschen und Holzlager
- Schmiedeeiserne Gitter am Kellerfenster

Sonstiges:

- Beim Kauf dieser Immobilie handelt es sich um den Eintritt in einen Erbbaurechtsvertrag mit einem privaten Erbbaurechtsgeber. Der Vertrag hat eine Restlaufzeit bis 29. August 2090, das entspricht einer Restlaufzeit von 76 Jahren.
- Der Erbbauzins beträgt 3.000,00 EUR p.a.
- Laut Übertragungsurkunde des Erbbaurechts sind folgende Lasten in Abteilung II des Grundbuches eingetragen:
 1. Höhe des Erbbauzinses
 2. Anspruch auf Neufeststellung des Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag
 3. Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsgebers
- Erschließungsbeiträge: Die Straße "Ochsenwerder Landscheideweg" ist im Bereich des Grundstücks endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Sielbaubeiträge: Vor der Front der Straße Ochsenwerder Landscheideweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge 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 Erbau-Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert, ausgenommen hiervon sind die o. g. Eintragungen zum Erbbaurecht.
- 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 sofort möglich
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 %) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,8 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Das Angebot ist für den Käufer und Verkäufer provisionspflichtig. Die Provision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 %

USt. vom beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

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 Verbrauchstreitbeteiligungsgesetzes (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