

DOPPELHAUSHÄLFTE - STADTNAH LEBEN, LÄNDLICH WOHNEN - GUT ANGEBUNDEN AM EICHBAUMSEE



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Moorfleeter Deich 538
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	117 m ²
Grundstücksfläche:	1.319 m ²
Baujahr:	1974
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	425.000,00 €

Objektbeschreibung:

Wir präsentieren Ihnen hier eine ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1974 in besonders verkehrsgünstiger Lage. Durch eine solide Bauweise und zahlreiche Details werden hier Komfort und Funktionalität vereint. Das Haus wurde mit einem langlebigen Rotklinker-Verblendmauerwerk und massiven Geschossdecken hergestellt. Das Satteldach ist mit Betondachpfannen in Pappdocken eingedeckt und wird durch Zinkdachrinnen ergänzt. Hinter dem gepflegten Vorgarten und einer weißen Kunststoff-Haustür mit elektrischem Rollladen eröffnet sich der Eingangsbereich des Hauses. Die überwiegend 2007 erneuerten weißen Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden versehen und unterstreichen die komfortable Ausstattung. Die letzte umfangreiche Renovierung und Teilsanierung hat 2012 stattgefunden. Dabei wurden Frischwasser- und Abwasserleitungen, beide Badezimmer und die Heizungsanlage erneuert. Zudem ist eine Wärmedämmung der Kellerdecke erfolgt. Ein Modernisierungstau ist teilweise noch vorhanden.

Der Eingangsbereich ist hell gefliest und geht in einen Flur mit Design-Vinyl-Fußbodenbelag in grauer Holzoptik über. Die Holztüren der Wohnräume sind mit Glaseinsätzen gestaltet, was ein offenes und freundliches Wohngefühl schafft. Die übrigen Türen im Erdgeschoss bestehen aus Holz. Die Tür zur Kellertreppe ist zusätzlich gedämmt. Im Flur sind die Wände mit Raufasertapete versehen, während die übrigen Wände hell und glatt geputzt sind. Das Gäste-Bad ist hell gefliest und mit einem zusätzlichen Waschmaschinenanschluss sowie einem Einbruchschutz am Fenster ausgestattet. Die Küche teilt sich den modernen Design-Vinylbodenbelag mit dem Flur und ist mit Geräten von Neff, Siemens und AEG ausgestattet. Das Wohnzimmer, aufgeteilt in zwei großzügige Zimmer, verfügt über gepflegtes Holzparkett und weiße, glatt geputzte Wände. Eine Kunststoff-Terrassentür (ebenfalls 2007) führt vom großen Wohnzimmer direkt auf die Terrasse und den gepflegten Garten.

Das Obergeschoss ist über eine geschlossene Steintreppe mit Terrazzo-Belag und einem Handlauf aus Eisen erreichbar. Der Flur ist mit Holzparkett ausgestattet und führt zu zwei geräumigen Schlafzimmern mit Design-Vinyl-Fußbodenbelag und weiß geputzten Wänden. Der geräumige Dachboden ist über eine gedämmte Einschubtreppe zugänglich. Ein halbes Zimmer im Obergeschoss mit einfachem Vinylboden bietet zusätzlichen Stauraum. Eine geschlossene Loggia, zugänglich über eine Holztür mit Glaseinsatz, lädt mit einem einfachen Sonnenschutz und Wandverkleidung in Ziegeloptik zum Verweilen ein und ist mit Teppichboden ausgestattet.

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter eine Waschküche mit Waschbecken und Abfluss sowie einen Veranstaltungsraum mit gemauertem Tresen und gemütlicher Sitzecke. Dieser "Partykeller" ist mit Nadelfilz ausgelegt, während der Rest des Kellers mit Betonfußboden versehen ist. Die in der Waschküche gelegene "remeha" Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2012 sorgt für die Wärmeversorgung dieser Haushälfte. Ein Außenzugang ist über eine Seiteneingangstür als auch durch das Garagentor gegeben, welches bequem per Fernbedienung bedient werden kann.

Der Außenbereich des Hauses beeindruckt mit einem gepflegten Garten, üppigen Baumbestand auf der Rückseite und einer großen Rasenfläche. Die großzügige Zufahrt zur Garage und die Terrasse bieten Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Der im Baumbestand versteckte Vorfluter wird von der Stadt in Stand gehalten.

Dieses Haus ist besonders geeignet für Personen, die von der günstigen Verkehrsanbindung an die nahegelegene Autobahn profitieren möchten, ohne auf Natur und dörfliche Idylle verzichten zu müssen. Auch Menschen, die das Beste aus beiden Welten – Stadt und Natur – vereinen möchten, finden hier das passende Zuhause.

Lage:

Das Doppelhaus liegt ca. 150 m von der Autobahnauffahrt "Allermöhe" entfernt, am Ende des Moorfleeter Deichs, inmitten des Stadtteils Allermöhe. Das Doppelhaus bildet auf dieser Straßenseite das letzte bewohnte Grundstück kurz vor der Kreuzung zum Allermöher Deich. Hinter den Baumreihen auf der Rückseite des Grundstücks liegt ca. 200 m entfernt der Eichbaumsee und bietet eine grüne Oase für Erholung und Freizeitaktivitäten. Mit seiner Lage inmitten der Natur ist er ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Wassersport und Picknicks und unterstreicht die hohe Lebensqualität der Umgebung. Im Kontrast dazu beginnen nördlich die Gewerbegebiete Moorfleet und Billbrook.

Einkäufe für den täglichen Bedarf (z.B. EDEKA, Lidl, Aldi, Penny) können im benachbarten Neuallermöhe getätigt werden. Der nächstgelegene Kindergarten der WABE-Kita befindet sich 3 Min. Fahrtzeit mit dem Auto entfernt. Die nächstgelegene Grundschule ist in 5 Min. Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen. Weitere Kindergärten finden Sie in Moorfleet oder im benachbarten Ochsenwerder, wo sich auch eine weitere Grundschule befindet.

Die vor dem Haus befindliche Bus-Haltestelle "Moorfleeter Deich (Ost)" bietet mit den Linien 321 und 530 einen direkten Zugang zum ÖPNV. Der Ortskern von Bergedorf liegt ca. 10 Min Fahrtzeit mit dem Auto 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 Fahrtzeit mit dem Auto in die Innenstadt (Jungfernstieg) beträgt ca. 20-25 Min.

Ausstattung:

Allgemein:

- Satteldach mit Betondachpfannen in Pappdocken
- Dachrinnen aus Zink

- Rotklinker Verblendmauerwerk
- massive Geschossdecken (Kellerdecke zusätzlich mit Wärmedämmung ausgestattet)
- Haustür Kunststoff weiß mit elektrischem Rollladen
- Durchgangstür mir Brandschutz zum Nachbarhaus geschlossen und verkleidet
- remeha Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Bj. 2012)
- Plattenheizkörper
- Fenster Kunststoff weiß, überwiegend aus 2007 und mit elektrischen Rollläden versehen

ERDGESCHOSS

Eingangsbereich, Diele, Flur

- Eingangsbereich hell gefliest
- Flur mit Design-Vinyl-Fußbodenbelag ausgestattet, grau, Holzoptik
- Holztüren der Wohnräume mit Glasfenster ausgestattet
- restlichen Türen im EG aus Holz
- Tür zur Kellertreppe aus Holz und extra gedämmt
- geschlossene Betontreppe in den Keller
- Raufasertapete im Flur
- restliche Wände hell und glatt geputzt

Gäste-Bad im EG

- Waschmaschinenanschluss im Gäste-Bad
- Schmiedeeiserne Gitter am Fenster Gäste-Bad
- Gäste-Bad hell gefliest
- Fußbodenerwärmung

Küche

- Küche mit Design-Vinyl-Fußbodenbelag ausgestattet, wie Flur
- Herd mit Dunstabzug (Neff)
- Spülmaschine und Kühlschrank vorhanden (Siemens)
- Ofen (AEG)

Wohnzimmer 1 und 2:

- Holzparkett
- Wände weiß und glatt geputzt
- Terrassentür aus Kunststoff (2007)

OBERGESCHOSS

Flur, halbes Zimmer, Dachboden:

- Zugang über geschlossene Steintreppe (Terrazzo), Handlauf aus Eisen
- Flur im OG mit Holzparkett ausgestattet
- Zugang zum Dachboden über Einschubtreppe
- Halbes Abstellzimmer mit Vinylbelag ausgestattet

Badezimmer:

- weiße Wand- und graue Bodenfliesen
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenerwärmung

Schlafzimmer 1 und 2:

- Design-Vinyl-Fußbodenbelag
- Wände weiß und glatt geputzt

Loggia, geschlossen:

- über Wintergarten-Holztür mit Glasfenster zugänglich
- einfacher Sonnenschutz vorhanden
- Wände mit Ziegeloptik verkleidet (Plastik)
- hier Teppich als Bodenbelag

KELLERGESCHOSS

- Keller mit Außenzugang (Seiteneingangstür aus Holz und Garage)
- Garagentür elektrisch mit Fernbedienung
- Waschküche mit Waschbecken und Abfluss vorhanden
- Veranstaltungszimmer mit gemauertem Tresen und Sitzecke ("Partykeller")
- Nadelfilz im Partykeller, ansonsten Betonfußboden
- ausreichend Steckdosen vorhanden

AUßENANLAGEN

- gepflegter Garten

- große Grünfläche vorhanden
- Terrasse
- großzügige Zufahrt zur Garage

Sonstiges:

- Die Straße "Moorfleeter Deich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden. Das Abwasser wird über eine private Abwassergrube entsorgt.
- Sielbaubeiträge: Für die Grundstücke Moorfleeter Deich 536 und 538 können noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht für Grundstücke, die an besiedelten Wegen oder Flächen liegen, mit dem Vorhandensein zum Anschluss bestimmter Siele. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn die Grundstücke oder eines der Grundstücke an ein Regenwassersiel angeschlossen werden/wird.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- 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 nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % 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>. Ombudsmann 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