

**RUHIGES WALDGRUNDSTÜCK MIT POSITIVEM BAUVORBESCHIED -  
EINZELWOHNHAUS MIT 2 WOHNHEITEN MÖGLICH!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Kiefernweg 9  
21039 Escheburg

Objektart:	Plot
Grundstücksfläche:	1.571 m <sup>2</sup>
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	298.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Waldgrundstück im Kiefernweg 9 in Escheburg! Mit einer großzügigen Fläche von 1.571 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück eine einmalige Gelegenheit, Wohnen und Natur perfekt miteinander zu verbinden. Der dichte Baumbestand, darunter 80 Jahre alte Eichen und Kiefern, sorgt nicht nur für eine eindrucksvolle Kulisse, sondern schafft im Sommer ein angenehmes, kühles Mikroklima und schützt das Grundstück das ganze Jahr über vor Wind und Wetter. Ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Das angebotene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Escheburg. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor. Er erlaubt die Errichtung eines eingeschossigen Einzelwohnhauses in offener Bauweise mit bis zu zwei Wohneinheiten – beispielsweise als Doppelhaus oder 2-Generationenhaus. Für eine Bebauung ist eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG erforderlich. Wir übersenden Ihnen den Bauvorbescheid gern auf Ihre Anfrage.

Gemäß positiven Bauvorbescheid wären folgende Umsetzungen möglich:

- > Grundfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- > Optisch 1-geschossige Bauweise

Das Grundstück ist derzeit nicht erschlossen, sodass die Anbindung an Strom, Wasser, Abwasser und Gas noch erfolgen muss. Auch die Grundstückszufahrt ist durch den Käufer herzustellen. Dadurch bietet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, eine maßgeschneiderte Infrastruktur nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten.

### **Besichtigungen:**

Bitte beachten Sie, dass der Zugang aktuell nur über das benachbarte Wohnhaus möglich ist. Wir bitten daher von selbstständigen Besichtigungen abzusehen. Gerne organisieren wir für Sie einen Vor-Ort-Termin – sprechen Sie uns einfach an!

### **Lage:**

Das Grundstück befindet sich im Kiefernweg in Escheburg, einer Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Der Kiefernweg ist eine ruhige Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und einem Asphaltbelag und liegt im Ortsteil der Siedlung Voßmoor. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, dem Naturschutzgebiet Besenhorster Düne und großzügigen Waldflächen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Voßmoor, Brombeerweg" ist etwa 190 Meter entfernt und bietet Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nächste Supermarkt (Rewe) befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,2 Kilometern, und die Dalbek Apotheke in Börsen ist etwa 7,5 Kilometer entfernt. Für Familien mit Kindern ist der Kindergarten "SterniPark Kita Escheburg" in ca. 3 Kilometern erreichbar, und die Grüppental-Schule-Escheburg liegt etwa 4 Kilometer entfernt. Das nächstgelegene Freizeitangebot, das Sommerbad Altengamme, befindet sich in 2 km Entfernung zum Grundstück und könnte auch in 5 Min mit dem Fahrrad erreicht werden.

Stromaufwärts der Elbe, entlang der Autobahn Richtung Osten, erreicht man in ca. 10 Fahrminuten die Stadt Geesthacht. Als Teil der Metropolregion Hamburg finden Sie hier alle wichtigen Nahversorger sowie viele Freizeitangebote wie z. B. das bekannte Freizeitbad Geesthacht.

Die Autobahnauffahrt zur A 25 liegt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt ca. 34 km.

### **Ausstattung:**

None

### **Sonstiges:**

- Die Kosten für die Hausanschlüsse (z.B. Strom, Wasser u. Abwasser etc.) sowie eventuell anfallende Baukosten- u. Rohrnetzkostenzuschüsse und die Herstellung der Zufahrt sind vom Käufer zu tragen.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II und III übergeben.
- Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde bereits angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Die Anliegerbescheinigung wurde bereits angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar- und Gerichtskosten ca. 1,6 %), sind vom Käufer zu tragen.

Für weitere Informationen stehen wir vorab gern zur Verfügung - Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@schneide-immobilien.de)