SCHNEIDE
IMMOBILIEN | MASSIVHAUS | PROJEKTIERUNG

WOHNHAUS UND ALTE SCHMIEDE - BESONDERHEIT FÜR KREATIVE, HANDWERKER UND GEWERBETREIBENDE

Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Neuengammer Hausdeich 52
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	139 m²
Grundstücksfläche:	720 m²
Baujahr:	1907
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	340.000,00 €

Objektbeschreibung:

Diese Verkaufsaufgabe bietet eine besondere Kombination aus historischem Charakter und behaglicher Ausstattung. Hier können Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereint werden. Die Immobilie besteht aus einem Wohngebäude und einer angebauten ehemaligen Schmiede. Beide Gebäude wurden massiv mit Rotklinker-Verblendmauerwerk errichtet, sodass sie wie aus einem Guss wirken! Der hinter der Immobilie liegende Metallbaubetrieb wurde vom ca. 720 m² großen Grundstück, das zum Verkaufsobjekt gehört, abgetrennt. So steht in erster Grundstücksreihe eigener Gestaltungsspielraum zur Verfügung.

Das Wohnhaus, das ca. 1907 errichtet wurde, ist über die Jahrzehnte hinweg regelmäßig instand gehalten worden. Der Hauseingang wurde später angebaut und 1973 erneuert. Der Anbau verfügt über zwei Eingänge: einerseits im Erdgeschoss zur Straßenseite und andererseits auf der Ostseite auf Höhe des Kellergeschosses. Das Kellergeschoss ist voll ausgebaut und bietet zwei Wohnräume, einen kleinen und einen großen Lagerraum, ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne sowie ein separates Gäste-WC. Die Waschküche und der Heizungsraum sind in einem Raum untergebracht.

Über eine geschlossene Holztreppe gelangt man in den Flur des Erdgeschosses. Hinter dem repräsentativen Eingangsbereich öffnet sich der Wohnbereich. Im hinteren Teil des Anbaus (mit Blickrichtung zur Werkhalle) befindet sich ein weiteres hell gefliestes Badezimmer mit Fenster und Dusche. Direkt daneben liegt die voll ausgestattete Küche, die von den Verkäufern teilweise noch genutzt wird. Zwei zur Straßenseite gelegene Wohnräume wurden zu einem geräumigen Wohnzimmer verbunden. Ein weiteres Schlafzimmer vervollständigt die Räume auf dieser Etage. Am Ende des Flurs befindet sich zudem ein potenzieller Zugang zur Schmiede, der jedoch aus brandschutztechnischen Gründen verschlossen ist.

Eine weitere geschlossene Holztreppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei kleinere Räume (eine Abseite und ein Büro). Ein kleines Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot. Die Warmwasserversorgung in diesem Badzimmer erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Die an das Wohnhaus angrenzende Schmiede wurde einige Jahre nach dem Wohnhaus, ca. 1910, errichtet. Im Gegensatz zum Wohnhaus ist dieser Gebäudeteil sichtbar in die Jahre gekommen und wird heute auf ca. 100 m² Grundfläche vorwiegend als Lager und Garage genutzt. Der Zugang ist über drei Eingänge möglich: ein straßenseitiges Rolltor, einen Durchgang zum Wohnhaus und einen Zugang auf der Rückseite des Gebäudes. Dort befindet sich auf Kellergeschosshöhe eine Garage, von der aus die Schmiede über eine offene Stahltreppe betreten werden kann. Die letzte größere Sanierung fand 1966 durch Erneuerung der Außenwand statt. Das Gebäude ist nicht beheizt und verfügt über charmante Industriefenster sowie alte Gerätschaften (z. B. einen Deckenkran), die noch von den Verkäufern entsorgt werden müssen.

Die Grundstücksfläche rund um Wohnhaus und Schmiede ist überwiegend versiegelt und bietet großzügige Stellflächen für Fahrzeuge und potenziellen Kundenverkehr. Hinter dem Wohnhaus gibt es Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge. Die Garage kann für einen weiteren Stellplatz genutzt werden. Hinter der Schmiede befindet sich ein langgestreckter Lagerschuppen mit Eternitdach, dessen Abriss dem Käufer freisteht. An dieser Stelle wäre auch eine erweiterte Zufahrt um das Gebäude denkbar.

Die Unternehmensgeschichte des angrenzenden Metallbaubetriebs Hermann Harden GmbH ist seit den Anfängen eng mit dem Wohnhaus und der alten Schmiede verbunden. Durch die Grundstücksteilung und die Verkleinerung des Betriebs ist mit dieser Verkaufsaufgabe eine eigenständige Immobilie entstanden, die den Grundstein für Ihre eigene Unternehmung legen kann.

Lage:

Das Objekt liegt in ländlicher Umgebung im Hamburger Stadtteil Neuengamme, nur wenige Minuten vom Elbdeich entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortszentrum von Curslack-Neuengamme (z. B. Penny, Edeka). Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Hamburg-Bergedorf (z. B. Saturn, C&A, Kaufland, Marktkauf) oder in Geesthacht (z. B. Expert, Aldi, Famila).

Im Ortszentrum von Neuengamme stehen außerdem eine Grundschule, mehrere Kindergärten und Kreditinstitute zur Verfügung.

Die Autobahnanschlussstelle "Hamburg-Curslack" der A25 ist in nur ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude wird von den Linien 227 und 327 bedient, die eine Verbindung in ca. 30 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf bieten.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

-> Massive Bauart
-> Rotsteinverblend
-> Satteldach mit Betondachpfannen
-> Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
-> Teilweise sind Bleileitungen im Kellergeschoss vorhanden

-> Gebäude Schmiede und Wohnhaus könnten miteinander verbunden werden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

-> überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
-> teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung
-> Kunststoff-Haustür Ostseite
-> Aluminium-Haustür Straßenseite
-> Holz-Innentüren und Zargen, überwiegend mit Lichtausschnitt
-> überwiegend Marmorfensterbänke
-> Geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf
-> Fliesen im Keller- und Erdgeschoss
-> Wohnräume teilweise mit Teppichböden ausgestattet

Sanitärobjekte:

Duschbad mit WC (Erdgeschoss):

-> Wand- und Bodenfliesen (hell)
-> Mit zwei Waschbecken ausgestattet
-> Handtuchheizkörper

Duschbad mit WC (Dachgeschoss):

-> Wandfliesen (farbig) und Laminat
-> Waschbecken und Dusche
-> Durchlauferhitzer

Voll- und Duschbad mit WC (Kellergeschoss)

-> Wand- und Bodenfliesen (hell)
-> Dusche und Eckbadewanne
-> Mit zwei Waschbecken ausgestattet
-> Bidet

separates Gäste-WC (Kellergeschoss)

Heizungsanlage:

-> Gas-Zentralheizung (Bj. 1999)
-> Zentrale Warmwasseraufbereitung
-> Durchlauferhitzer im Badezimmer des Dachgeschosses vorhanden
-> Plattenheizkörper

Sonstiges:

• Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altengamme 8 / Neuengamme 10.

• Die Straße "Neuengammer Hausdeich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.

• Sielbaubeiträge: Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.

• Das Objekt ist zur Zeit nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

• Der Rückbau von Versorgungsleitungen die zwischen dem Verkaufsobjekt und der rückseitigen Hallen liegen, wird vom Verkäufer übernommen. Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen gern auf Nachfrage.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden. / Der Lagerschuppen hinter der Schmiede wurde mit Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig) errichtet. / In einigen Bereichen des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls weitere Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.

• Das Objekt wird frei und geräumt 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. Dier 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 des Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB-Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter http://www.oumbudsman-immobilien.net. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, bitten 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