HISTORISCHES KLINKERHAUS IN HAMBURG-CURSLACK MIT CHARME & POTENZIAL!

Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Curslacker Deich 291
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	6,00
Wohnfläche:	151 m²
Grundstücksfläche:	355 m²
Baujahr:	1910
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	320.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus erzählt eine lange Geschichte. Um die Jahrhundertwende erbaut, wurde es bis heute von den Verkäufern erhalten und gepflegt. Die architektonischen Merkmale aus jener Zeit sind nach wie vor sichtbar und verleihen dem Gebäude seinen besonderen Charme. Die ansprechende Klinkerfassade mit dezenten Verzierungen, wie z. B. Stichbögen und Zierbändern sowie einem Zwerchgiebel mit Gaube, verleiht dem Haus ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Auf einem kompakten Grundstück gelegen, bietet das Haus neben einer Auffahrt einen kleinen Vorgarten und eine seitlich gelegene Grünfläche. Rückseitig und an der Giebelseite befindet sich jeweils Eingänge zum Kellergeschoss, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Gebäude wurde zuletzt als Mietobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten genutzt und steht nun leer – bereit für neue Eigentümer, die den historischen Charme wieder zum Leben erwecken möchten. Zwischen 2009 und 2015 wurden bereits umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

Dach (2014): Erneuerung mit Wärmedämmung und Betondachpfannen nach damaligem Standard.

Fenster: Austausch der Kunststofffenster im Haus (2015) sowie im Kellergeschoss (2009).

Heizungsanlage: Erneuerung der Gastherme im Dachgeschoss (2009).

Trotz dieser Modernisierungen besteht ein Sanierungsbedarf. Insbesondere die Erdgeschosswohnung entspricht nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Die Beheizung erfolgt dort noch über Gas-Einzelöfen.

Hinter der Haustür befindet sich der zentrale Eingangsbereich. Eine geschlossene Holztreppe führt ins Dachgeschoss zur 2-Zimmer-Wohnung, während die 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung direkt vom Flur aus zugänglich ist. Da das Haus bisher als Zweifamilienhaus genutzt wurde, sind die Wohneinheiten nicht vollständig voneinander getrennt, jedoch über separate Zähler (Gas und Strom) abrechenbar.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über einen Zugang zum Kellerbereich. Hier befinden sich weitere Gas-Einzelöfen, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein großer Kellerraum mit Außenzugang. Ein weiterer Kellerraum mit separatem Zugang wurde zuletzt als Abstellraum für Fahrräder genutzt. Zudem gibt es Anschlüsse für eine ehemals vorhandene Küchenzeile.

Die Dachgeschosswohnung präsentiert sich durch die erfolgten Sanierungen in einem deutlich moderneren Zustand. Eine neuwertige Einbauküche und ein 2009 erneuertes Badezimmer liegen zwischen zwei großzügigen Wohnräumen. Bis auf Küche und Bad sind alle Räume mit Teppichboden ausgestattet.

Der kleine, pflegeleichte Vorgarten neben der Auffahrt bietet einen überschaubaren Aufwand für Zier- und Hobbygärtner.

Dieses geschichtsträchtige Haus bietet eine wunderbare Basis für Liebhaber historischer Immobilien, die bereit sind, es mit einer umfassenden Sanierung wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinie 327 befinden sich in näherer Umgebung. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Das Nebeneinander von Wohngrundstücken und ausgiebigen Freiflächen garantiert gerade Familien eine hohe Wohnqualität.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Satteldach mit Betondachpfannen (Bj. 2014)
- Dachunterschläge aus Holz
- Dachschrägen mit Mineralwolle gedämmt (Bj. 2014)
- Holzbalkendecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

• Kunststofffenster (Keller Bj. 2009, oberhalb Keller 2015)
• Holzhaustür mit Lichtausschnitt
• Holzinnentüren /- zargen (Stiltüren)
• geschlossene Holztreppe ins Dachgeschoss
• Bodenbeläge: Fliesen, Holzdielen, Teppich

Sanitärobjekte:

- Gäste-WC (Erdgeschoss):

• Sanitärobjekte in weiß

- Vollbad (Kellergeschoss):

• Wand- und Bodenfliesen (hell)
• Sanitärobjekte in weiß
• Badewanne

- Duschbad (Dachgeschoss), 2009 modernisiert:

• Wand- und Bodenfliesen (hell)
• Sanitärobjekte in weiß
• Dusche
• Fenster

Heizungsanlage:

• Erdgeschoss: Gas-Einzelöfen in den Wohnräumen
• Dachgeschoss: Gasbrennwerttherme (Vaillant Bj. 2009)
• Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Sonstiges:

• Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Curslack-16.

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

• Sielbaubeiträge: Vor der Front zum Curslacker Deich liegt ein Schmutzwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der 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 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: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• 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. 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