

**EIN STÜCK FAMILIENGLÜCK VOR DEN TOREN HAMBURGS
EINFAMILIENHAUS MIT VOLLKELLER UND GARAGE IN BÖRNSEN**



Norbert Schneide - Immobilien
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-15
Email: schuetz@schneide-gmbh.de

Hellholzstieg 3
21039 Börnsen

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	116 m ²
Grundstücksfläche:	787 m ²
Baujahr:	1972
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	470.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein entzückendes Einfamilienhaus, welches im Jahre 1972 in massiver Bauweise mit Vollkeller und Garage errichtet wurde.

Das Haus ist in einer beliebten Wohngegend von Börnsen mit guter Infrastruktur gelegen und kann mit einem großen Garten, einem Südgrundstück und angelegtem Naturteich punkten.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gelben Klinker mit anthrazitfarbenen Dachziegeln auf dem Satteldach und braunen Holzfenstern.

Über eine großzügige, private Zufahrt gelangen Sie auf das Grundstück direkt in oder vor die Garage in der Platz für einen PKW ist.

Vorbei an einem pflegeleichten Vorgarten führt Sie der Weg auf einen seitlich gelegenen Hauseingang.

Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² verteilen sich insgesamt fünf Zimmer über zwei Ebenen.

Der großzügige Dielenbereich bietet reichlich Platz für eine Garderobe und führt mit einer zentral gelegenen Holzterrasse in das Obergeschoss.

Den Flur entlang gelangen Sie in das Vollbad mit weißen Sanitärobjekten und Fenster sowie in zwei angrenzende Zimmer, die ideal als Elternschlafzimmer oder Büro genutzt werden können.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Flures befindet sich die Küche, die mit hellen Holzeinbauschränken und funktionalen E-Geräten ausgestattet ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, eine offene Küche zu schaffen und den Raum nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist wie das Schlafzimmer mit Parkett versehen und bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sitzgruppe.

Vom Wohnzimmer aus erhalten Sie ebenfalls einen wunderbaren Blick und Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche gerade an schönen Sommertagen ein idyllisches Plätzchen zum Verweilen bietet. Der dahinter liegende Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über eine weitere Terrasse, welche durch ein Vordach optimal regengeschützt ist.

Zurück auf der Diele führt eine offene Holzterrasse ins Obergeschoss, welches zwei Zimmer, ein großes Duschbad mit Fenster und eine Abstellmöglichkeit bereithält.

Die zwei Zimmer bieten sich sehr gut als Schlaf- und Gästezimmer an.

Der Vollkeller des Hauses hat ausreichend Nutzfläche und beherbergt u.a. den Heizungsraum, eine Waschküche mit Zugang zum Garten, einen weiteren Raum sowie einen beheizbaren Hobbyraum.

Das Dach des Hauses wurde 2006 mit neuen Dachpfannen versehen, die nach Süden ausgerichtete Dachfläche eignet sich zudem ideal zur Nachrüstung einer Photovoltaikanlage.

Der Zustand des Einfamilienhauses ist als gepflegt zu bezeichnen, obwohl die Innenausstattung jedoch nicht mehr in Gänze dem heutigen Standard entspricht.

Lage:

Börnsen, im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein gelegen, vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu Hamburg.

Nur 20 Kilometer südöstlich der Hamburger Innenstadt, ist Börnsen über die B5 und die Autobahnen A1 und A25 gut erreichbar.

Mit dem Auto sind Sie in 30 Minuten in Hamburg, Geesthacht, Lübeck oder Bremen, und in 20 Minuten erreichen Sie Hamburgs Zentrum via S-Bahn ab Bergedorf.

Die Umgebung zeichnet sich durch idyllische Wohnlagen mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten aus. Wälder und Felder bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren.

Sportbegeisterte finden einen Sportverein im Ort, Fitnessstudios in Bergedorf und ein Freibad in Reinbek.

Börnsen bietet eine gute Infrastruktur für Familien, mit einer Grundschule, Kindergärten und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt und das Einkaufszentrum CCB in Bergedorf sind ebenfalls schnell erreichbar.

Für die medizinische Versorgung sorgen ansässige Ärzte, Apotheken und das nahe Krankenhaus in Bergedorf.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Hintermauerwerk und Innenwände aus Kalksandstein
- Satteldach mit anthrazitfarbenen Dachziegeln (Bj. 2006)
- Dachunterschläge aus Holz
- Betondecke (KG/EG), Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink (Bj. 2006)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster 2-fach Verglasung (Bj.1972)

- Dachflächenfenster (Bj. 2006)
- Holzhaustür (Mahagoni)
- Holzinrentüren / Stahlzargen
- Offene Holzterapie mit Holzhandlauf (EG und KG)
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, PVC und Laminat

Sanitäröbjekte:

- Vollbad (Erdgeschoss/ Bj. 1972)

- Wand- und Bodenfliesen
- Wandhängendes-WC mit Spülkasten
- Sanitäröbjekte in weiß
- Badewanne

Duschbad (Dachgeschoss/ Bj. 1972):

- Wand- und Bodenfliesen
- WC mit Spülkasten
- Sanitäröbjekte in weiß
- Eckdusche mit Duschabtrennung aus Kunststoff
- Dachflächenfenster
- Einbauschränk

Heizungsanlage:

- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik, Bj. 1992, Fa. Wolf (Ausdehnungsgefäß neu / Bj.2025)
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Rippen- und Flachheizkörper

Sonstiges:

- Garage (ca.19m²) Flachdach
- Markise auf der Terrasse

Sonstiges:

- Die Straße Hellholzstiege ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Baulasten: Teilweise Übernahme des Bauwuchs des Nachbargrundstücks in einer Breite von 0,75m und einer Tiefe von 11,75m.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird frei übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Der Energieausweis ist beauftragt.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (6,5 % 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>. 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

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