

**LÄNDLICHER CHARME TRIFFT STADTNÄHE: EINFAMILIENHAUS MIT
KELLER, GARAGE UND HERRLICHEM GRUNDSTÜCK IN HAMBURG
ALTENGAMME**



Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-14
Email: behlau@schneide-gmbh.de

Heidbergredder 1
21039 Hamburg / Altengamme

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	88 m ²
Grundstücksfläche:	645 m ²
Baujahr:	1961
Verkaufsstatus:	RESERVIERT
Kaufpreis:	385.000,00 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit Keller und Garage aus dem Jahr 1961, das in einer ländlichen und dennoch stadtnahen Lage von Hamburg gelegen ist. Das gepflegte Haus befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 645 m² und bietet mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 143 m² (inkl. Keller und Garage) und einem Außenabstellraum, Platz und Raum für Entfaltung.

Das Einfamilienhaus bietet im Erdgeschoss einen einladenden Flur, der Zugang zum Dachgeschoss und Keller gewährt. Das großräumige Wohnzimmer besticht durch gut erhaltene Holzdielen sowie ausreichend Fenster welche für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Die Küche ist mit einer gepflegten, älteren Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Das Wannenbad und WC aus den 70'er Jahren sind gut erhalten, jedoch renovierungsbedürftig.

Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Zimmer einem kleinen Flur, wo auch gleichzeitig der Spitzboden über eine Einschubtreppe zugänglich ist. Die Wohnräume sind mit gepflegten Holzdielen und Teppichboden versehen. Ein integrierter Einbauschränk bietet zusätzlich ausreichend Stauraum. Einen zeitgemäßen Komfort bildet ein modernes Voll-/Duschbad aus dem Jahr 2022 und ergänzt die Räumlichkeiten im Dachgeschoss.

Der Keller (Stehhöhe ca. 1,95 m) ist gepflegt und bietet zusätzlichen Stauraum. Er verfügt über einen eigenen Außeneingang. Die Garage im Haus, ausgestattet mit einem doppelflügeligen Holztor, bietet Platz für ein Fahrzeug oder lässt sich anderweitig nutzen. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus.

Das Dach wurde 1997 erneuert und 2023 erfolgte eine Wärmedämmung der Luftschicht des Außenmauerwerks. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde 2022 komplett erneuert und bietet nun eine moderne Kombination aus Wanne und Dusche.

Aufgrund laufend getätigter Modernisierungen ist der Zustand des Einfamilienhauses als gepflegt zu bezeichnen. Teilweise entspricht die Ausstattung jedoch nicht mehr in Gänze dem heutigen Standard.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für eine kleine Familie oder ein Paar, das die Vorteile einer ländlichen Umgebung genießen möchte, ohne auf die Nähe zu Hamburg verzichten zu müssen. Die Umgebung ist von gepflegten Häusern geprägt, die sich harmonisch in das grüne, ruhige Wohnumfeld einfügen. Für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen ideal – hier können Sie im Grünen wohnen und trotzdem schnell ins Stadtzentrum gelangen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Einfamilienhaus mit dem wunderschönen Garten in den schönen Vier- und Marschlanden, das Ihnen viel Potenzial für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Altengamme, in den Vierlanden. Die Anbindung an die A 25 und die B 5 gewährleisten eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Die Fahrzeit nach Bergedorf beträgt ca. 10 min. Naheliegende Bushaltestellen nach Bergedorf sind vorhanden.

Das Ortszentrum von Neuengamme (Edeka, Penny, div. Banken, Ärzte etc.) und diverse Einkaufsmärkte und Getränkehandel im benachbarten Ort Geesthacht bieten ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch. Weitere Möglichkeiten bietet Bergedorf oder die Hamburger Innenstadt.

Eine Grund- und Stadtteilschule ist in Kirchwerder; weitere Grundschulen sind in Altengamme oder Curslack vorhanden. Kindergärten sind ebenso in den benachbarten Gemeinden vielfach ansässig. Weiterführende Schulen können in Bergedorf besucht werden.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Rotsteinverblend
- > Ausblasen der Hohlenschicht (6 - 7 cm), Bj. 2023
- > Satteldach mit Tondachpfannen, Bj. ca. 1997
- > Dachsträgen teilweise gedämmt, Bj. ca. 1997
- > Stahlträger- sowie Betondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer, Bj. 1997

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1976) im Erd- und Dachgeschoss
- > Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Kellergeschoss (Bj. 1976)
- > Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- > Kunststoff-Haustür mit Echtspalten (Bj. 1993)
- > Holz-Innentüren und Zargen
- > Geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf
- > Gut erhaltene Dielenböden, Korkfußboden, Fliesen. Teppich

Sanitärobjekte:

Wannenbad nicht zeitgemäß (Erdgeschoss):

- > Wandfliesen (beige)
- > Korkfußboden
- > Waschbecken (beige)
- > Wanne (beige)

WC nicht zeitgemäß (Erdgeschoss):

- > Wandfliesen (beige)
- > Korkfußboden
- > Waschbecken (beige)
- > Stand-WC mit a.P. Spülkasten

Voll-/Duschbad mit WC, Bj. 2022 (Dachgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen (anthrazit)
- > Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung
- > Wanne
- > WC mit u.P. Spülkasten
- > Waschbecken mit Badeinbauten
- > Fenster

Heizungsanlage:

- > Gas-Brennwerttherme (Bj. 2009, Fa. Junkers)
- > Zentrale Warmwasserversorgung
- > Platten- und Rippenheizkörper
- > Schornsteinabdeckung aus Kupferblech

Sonstiges:

- Die Straße "Heidbergredder" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- 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 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.
- Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für Käufer und Verkäufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eine Maklercourtage von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Norbert Schneide Immobilien, die einen direkten Anspruch auf diese Beträge gegenüber den Vertragspartnern hat.

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