

**IDEAL FÜR KAPITALANLEGER ODER ZUR SELBSTNUTZUNG! ZWEI
WOHNUNGEN ODER EINE GROSSE DOPPELHAUSHÄLFTE**



Norbert Schneide - Immobilien

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon:
Email:

Durchdeich 141
21037 Hamburg / Kirchwerder

Objektart:	House
Zimmer:	6,50
Wohnfläche:	160 m ²
Grundstücksfläche:	601 m ²
Baujahr:	1936
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	360.000,00 €

Objektbeschreibung:

Inmitten der idyllischen Landschaft von Kirchwerder (Fünfhausen), einem charmanten Stadtteil im Hamburger Südosten, erwarten Sie zwei attraktive 3-Zimmer-Wohnungen in einem gepflegten Wohnhaus, welche mit geringem Aufwand als eine großzügige Wohneinheit umgebaut werden kann.

Das Grundstück von insgesamt 1.207 m² besteht aus den Hausnummern 141 und 141 a. Etwaige rechtliche Gegebenheiten sind in der dazugehörenden Teilungserklärung nebst Abgeschlossenheitserklärung geregelt und stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung. Zum Verkauf steht ein 1/2 Miteigentumsanteil von ca. 601 m² (siehe rote Umrandung lt. Lageplan).

Das Gebäude wurde 1936 in konventioneller Bauweise errichtet. Erweiterungsmaßnahmen wurden ca. 1968 vorgenommen, wodurch ein Haus mit zwei Wohneinheiten entstanden ist.

Die Wohnungen befinden sich jeweils im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss und bieten eine ideale Wohnlösung für Familien, Paare oder Singles.

Die geräumige Erdgeschosswohnung beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² sowie zwei Garagen, einem Carport und einem angrenzenden Gartenanteil.

Der durchdachte Grundriss umfasst einen offenen Eingangsbereich mit integrierter Küche inklusive Küche mit Einbaugeräten, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Durchgangszimmer sowie ein Duschbad mit Fenster. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht.

Die vermietete Dachgeschosswohnung mit ebenfalls ca. 80 m² Wohnfläche ist über einen separaten Hauseingang im Erdgeschoss zugänglich, wo sich gleichzeitig das Voll-/ Duschbad befindet.

Über eine Treppe erreichen Sie über einen kleinen Flur auf der linken Seite ein Zimmer das als Büroraum oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Gegenüberliegend gelangen Sie in den offenen Küchenbereich (inkl. Einbauküche) mit Platz für einen Esstisch. Zwei weitere Zimmer gehen direkt ineinander über und haben reelle Größen. Vom derzeitige Schlafzimmer führt eine Treppe in den wohnlich ausgebauten Spitzboden und bietet zusätzlichen Wohnraum. Ein WC mit Waschmaschinenanschluß sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Spitzboden bietet praktischen Stauraum.

Die aktuelle Nettokaltmiete der Dachgeschosswohnung beträgt EUR 785,60 zzgl. Carport EUR 30,00. Die Erdgeschosswohnung wird frei geliefert.

Zu guter Letzt: Es besteht die Möglichkeit, beide Wohnungen zusammenzulegen und daraus eine Wohneinheit zu realisieren. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese charmante Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit den Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Infrastruktur in Kirchwerder. Lassen Sie sich von der harmonischen Umgebung und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

Lage:

Diese Immobilie befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Kirchwerder/Fünfhausen.

Kindergärten und verschiedene Ärzte finden Sie in Kirchwerder. Die Stadtteilschule Kirchwerder ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in direkte Nähe im Ortskern von Fünfhausen (Edeka), in Kirchwerder (z.B. Rewe) oder im benachbarten Curslack/Neuengamme (z.B. Penny, Edeka, Aldi) getätigt werden. Ebenso ist Bergedorf mit der beliebten Einkaufstraße "Sachsentr" in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreicht.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 25 Autominuten gut zu erreichen. Die Buslinie 122 bringt Sie in ca. 30 Min zum Bergedorfer S-Bahnhof. Von dort aus erreicht man über die Linie S21 den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 20 Min.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Satteldach mit Betondachpfannen (Bj. ca. 1968)
- Holzbalkendecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster mit zweifach Verglasung (ca. überwiegend Bj. 1968)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster und Wohnzimmerfenster (Wohnung DG)
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt (Bj. 1968)
- Holzinrentüren / weiß
- Geschlossene Holzterrasse mit einem Holzlauf

- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

Sanitärobjekte:

- Voll-/Duschbad mit Fenster (Whg.DG): Bj. ca. 1968

- Wand- und Bodenfliesen
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche
- Badewanne

WC mit Dachflächenfenster (Whg. DG): Bj. ca. 2012

- Wand- und Bodenfliesen
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- WA Anschluss

Duschbad mit Fenster (Whg. EG) Bj. ca. 2012

- Wand- und Bodenfliesen
- Sanitärobjekte in weiß
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- WA Anschluss
- Dusche

Heizungsanlage (zwei Gasthermen in EG Whg. installiert)

- Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Bj. 2017, Fa. Vailant
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Plattenheizkörper
- Einfassung der Schornsteinzüge (Bj. 2017)

Sonstiges:

• Die Straße Durchdeich 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.

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

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis besteht eine Verpflichtung zu Gunsten des Grundstücks 143 die Verlegung und den Betrieb einer Abwasserleitung zu dem auf dem Grundstück befindlichen Drucksielschacht zu dulden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• Die Dachgeschosswohnung wird vermietet 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