

**MODERNE 3 ZI. EIGENTUMSWOHNUNG IM 2. OBERGESCHOSS MIT  
TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN HAMBURG-LOHBRÜGGE**



**Norbert Schneide - Immobilien**

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon:  
Email:

Lohbrügger Weg 16  
21031 Hamburg

Objektart:	Flat
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.040 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2020
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	507.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Diese besondere 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten, welche im Jahr 2020 erbaut worden ist. Die Wohnanlage überzeugt durch eine solide Bauweise und bietet mit 10 Tiefgaragenstellplätzen, einem Personenaufzug sowie großzügigen Gemeinschaftsflächen einen komfortablen Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet im 2. Obergeschoss und besticht durch ihre gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist der nach Westen ausgerichtete Balkon mit einer Grundfläche von ca. 11 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung auf ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Kochbereich, zwei Schlafzimmer, ein Voll- und Duschbad, einen geräumigen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Eine offen im Wohnzimmer integrierte und geschmackvolle Einbauküche rundet das positive Bild ab.

Die verbaute Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärme. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit elektrischen Rollläden und einer dezentral verbauten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstreichen die energetische Bauweise. Anschlüsse für Kabel-TV und eine Netzwerkverkabelung sind ebenso in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden.

Das Kellergeschoss beherbergt die Haustechnik, die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehenden Wasch- und Trockenräume, als auch der Fahrradabstellraum. In der Waschküche befinden sich, wie auch zusätzlich in der Wohnung, die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Das aktuelle Wohngeld von EUR 347,92 teil sich auf die Wohnung mit EUR 313,26 und den Tiefgaragenstellplatz mit EUR 34,66 pro Monat auf. Der Tiefgaragenstellplatz ist separat für einen Kaufpreis von EUR 28.000,- zu erwerben.

Diese stilvolle Wohnung ist ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie in gefragter Lage suchen. Kontaktieren Sie uns gern für eine unverbindliche Besichtigung!

### **Lage:**

Die hier angebotene Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg-Lohbrügge, nahe des Lohbrügger Marktes.

Der öffentliche Nahverkehr ist bequem zu erreichen. So befinden sich diverse Bushaltestellen nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso ist der S-Bahnhof Bergedorf fußläufig erreichbar. Mit der S 21 fahren Sie innerhalb von 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Auch das City-Center-Bergedorf (CCB) mit seinen diversen Einkaufsmöglichkeiten wie Budnikowsky, Edeka, Kaufland und Saturn, aber auch etlichen Lokalitäten, befindet sich direkt am Bergedorfer Bahnhof.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte und Banken etc. sind in wenigen Gehminuten in den Einkaufszonen "Alte Holstenstraße" und "Sachsentor" vorhanden.

### **Ausstattung:**

Baustoffe:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Hintermauerwerk und Innenwände aus Kalksandstein
- 16 Kerndämmung im Außenmauerwerk
- Satteldach mit Betonpfannen
- Dachunterschläge aus Kunststoff-Vollprofil
- Stahl-/ Betondecken
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Außenmauerwerk Kellergeschoss: ca. 30 cm Stahlbetonwände (weiße Wanne)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster (außen: anthrazit) mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden (außen: anthrazit) an allen Fenstern
- Wohnungstür mit 3-fach Automatik-Sicherheitsverriegelung und Türspion
- Holzinrentüren /- zargen (Weißlack-Stiltüren)
- Bodenbeläge: Fliesen und Eichenholzparkett (hell gebeizt)

Einbauküche:

- Glaskeramikkochfeld
- Keramikspüle
- Geschirrspüler
- Halbhoher Backofen

- Separate Kühl-/ Gefrierkombination

Sanitärobjekte:

Voll-/ Duschbad mit Tageslicht:

- Wand- und Bodenfliesen (grau)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Bodengleiche Duschwanne
- Badewanne
- Elektrischer Handtuchheizkörper (über E-Patrone)

Heizungsanlage:

- Gasbrennwerttherme, Fa. Vaillant, Bj. 2020
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über separaten Speicher, Bj. 2020 (Solarthermie unterstützt)

Eine ausführliche Baubeschreibung übersenden wir Ihnen auf Anfrage gern.

**Sonstiges:**

- Die Straße "Lohbrügger Weg" 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 sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird frei übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- 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.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@schneide-immobilien.de)