

**WOHNOASE AM FELDRAND - FAMILIENFREUNDLICHE  
DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP-LAGE!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Abelke-Bleken-Ring 23b  
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	450 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2018
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	615.000,00 €

**Objektbeschreibung:**

Diese im Jahr 2018 fertiggestellte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage am Ende einer kleinen Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Straße. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt idyllisch am naturbelassenen Feldrand und bietet somit einen herrlichen, freien Blick ins Grüne. Die Immobilie wurde in moderner, massiver Bauweise errichtet und bietet sowohl gestalterisch als auch technisch einen hohen Standard. Eine Vorrichtung zur Anbringung von Solarpanelen auf dem Dach ist ebenfalls vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Wohnräumen, ein Gäste-WC/Duschbad, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum sowie ein separater Abstellraum. Die hochwertige, helle Einbauküche (Wohnküche) mit praktischer Sitzecke verfügt über moderne Elektrogeräte und bietet direkten Zugang in den Garten. Auch das angrenzende, großzügige Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet – dank bodentiefer Fenster, die einen wunderbaren Ausblick auf den Garten und die angrenzenden Felder ermöglichen. Zudem ist im Wohnzimmer ein Anschluss für einen Kamin vorhanden, der zusätzlichen Wohnkomfort und eine behagliche Atmosphäre schaffen kann.

Über das helle Treppenhaus gelangt man ins Dachgeschoss des Hauses, das mit drei gut geschnittenen Zimmern sowie einem modernen Vollbad ausgestattet ist. Auch von hier aus genießt man den weiten Blick ins Grüne. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Wohnraum und ist über eine geschmackvolle offene Holzterrasse zu erreichen.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Fenster sind überwiegend mit maßgefertigten Plissees oder Vorhängen ausgestattet. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage am Feldrand und die durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung mit Ihnen.

**Lage:**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Hamburg-Ochsenwerder, einem charmanten Ortsteil des für seine zahlreichen Blumen- und Gemüsezüchtbetriebe bekannten Stadtteils Kirchwerder in den Marsch- und Vierlanden. Diese grüne und naturnahe Umgebung bietet eine besondere Lebensqualität – ländlich geprägt und dennoch gut angebunden. Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ stehen verschiedene Buslinien zur Verfügung, die eine gute Verbindung nach Hamburg-Bergedorf und in die City ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie ein Edeka-Markt, eine Bank oder ein Getränkemarkt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Für ausgedehntere Einkaufstouren laden sowohl die Hamburger Innenstadt als auch der historische Stadtkern von Bergedorf mit ihren vielfältigen Angeboten zum Bummeln ein.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur in der näheren Umgebung: In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Ochsenwerder sowie die Schule Ochsenwerder. Kindergärten sind in Ochsenwerder, Fünfhausen und Kirchwerder vorhanden.

Weiterführende Schulen wie die Stadtteilschule Kirchwerder oder verschiedene Schulen in Bergedorf sind ebenfalls gut erreichbar.

**Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Einschaliges Außenmauerwerk nach ENEC2014 bestehend aus Gasbetonsteinen
- Kerndämmung im Außenmauerwerk
- Satteldach mit Tondachpfannen
- Dachunterschlüge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster 3-fach wärmeschutzverglast
- Kunststoff-Eingangstür mit Lichtausschnitt
- Holzinrentüren /- zargen (Weißlack-Stiltüren)
- Gewendelte Holztreppe mit Holzhandlauf
- Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl

Sanitärobjekte:

Gäste-WC / Duschbad (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen (anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Bodentiefe Eckdusche mit Echtglasduschabtrennung
- Fenster

Voll-/ Duschbad - (Obergeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (anthrazit & beige)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Bodentiefe Eckdusche mit Echtglasduschabtrennung
- Badewanne

Heizungsanlage:

- Gas-Brennwerttherme inkl. Warmwasseraufbereitung, Bj. 2018
- Fußbodenheizung im EG und DG
- Luft-/Abgasführung für möglichen Kamin im Wohnzimmer

**Sonstiges:**

- Die Straße Abelke-Bleken-Ring 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.
- Im Grundbuch in Abteilung II. sind Dienstbarkeiten vorhanden und Abteilung III. wird Lastenfrei geliefert: Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Haus 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](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)