

**HIER HABEN SIE VIEL RAUM FÜR KREATIVE GESTALTUNG ZWEI HÄUSER
UND EIN ANBAU NEBST SCHEUNE UND WERKSTATT IN ALTENGAMME**



Norbert Schneide - Immobilien

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon:
Email:

Horster Damm 162
21039 Hamburg / Altengamme

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	103 m ²
Grundstücksfläche:	2.976 m ²
Baujahr:	1914
Verkaufsstatus:	RESERVIERT
Kaufpreis:	395.000,00 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes Landidyll mit Potenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Menschen, die traditionelles mit modernem Leben verbinden möchten, bietet das Grundstück von 2.976 m² zahlreiche Perspektiven, insbesondere für Selbstversorger und Tierhaltung. Es umfasst zwei Flurstücke: Hausnummer 162 (ca. 389 m²) und Hausnummer 162 a (ca. 2.587 m²).

Die Lage des Grundstücks zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus und ist von weiteren Einzelwohnhäusern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Grünflächen und Bäume für ein angenehmes Gesamtbild. Zudem bieten ausreichend Stellplätze und zwei überdachte Pkw-Stellplätze genügend Raum für Fahrzeuge. Weitere Nutzflächen umfassen eine Scheune mit angrenzender Werkstatt und Abstellräumen.

Gebäude A:

Das optische Highlight dieses Anwesens ist das kleine, charmante Fachwerkgebäude, das mit seinem traditionellen Charme begeistert. Es bietet im Erdgeschoss ein Wohnzimmer mit Kachelofen, einen kleinen Küchenbereich sowie einen Abstellraum und ein Bad mit einer Stehhöhe von ca. 1,80 m. Dieses Gebäude eignet sich ideal als gemütlicher Rückzugsort oder für kleinere Wohnideen.

Gebäude B:

Das dahinterliegende Wohnhaus wurde um 1914 errichtet und mit Rotklinker versehen. Der Wohnbereich verteilt sich das Gebäude auf insgesamt zwei Zimmer, eine Küche und ein Duschbad im Erdgeschoss sowie drei Zimmer im Dachgeschoss, die zusätzlich durch einen Balkon ergänzt werden. Der Spitzboden ist provisorisch ausgebaut und bietet noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung und der Charme dieses Gebäudes lassen viel Raum für eigene Ideen und Anpassungen.

Gebäude C/ Anbau:

1977 wurde an das bestehende Wohnhaus ein Anbau vorgenommen, der als Nebengebäude in der Bauakte geführt wird. Der Anbau umfasst einen Flur, ein Bad sowie einen großen Raum mit integrierter Einbauküche. Große Fensterfronten schaffen nicht nur eine helle, freundliche Atmosphäre, sondern bieten zudem Zugang zu einer großzügigen überdachten Terrasse – ein idealer Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilien sind technisch funktionstüchtig, jedoch aufgrund des Alters und der Sanierungsbedürftigkeit sind hier Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Ob als Rückzugsort mit viel Platz für kreative Entfaltung, als landwirtschaftliches Anwesen oder als Projekt für die Umsetzung von Autarkie – dieses Landidyll lässt viele Möglichkeiten offen.

Weitere Details entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen und Ausführungen.

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. 15 min. Naheliegende Bushaltestellen nach Bergedorf oder Hamburg-City 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 Einkaufsmöglichkeiten 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:

Gebäude A / Horster Damm 162

- Lt. Bauakte keine Unterlagen über das Gebäude vorhanden
- Massives Fachwerksgebäude
- Verblendfassade
- Massiver seitlicher Anbau (Deckenhöhe ca. 1,80 m)
- Satteldach mit Eternit-Wellplatten, Anbau, Pappultdach
- Holzbalkendecke
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Schmale Holzterrasse zum Dachboden
- Bodenbeläge: Holzdielen und Fliesen im Badezimmer
- Gasaußenwandofen in der Küche
- Warmwasser: Durchlauferhitzer
- Kaminkachelofen für die Befeuerung der übrigen Räume
- Bad: Wanne, WC, Waschtisch, Wände teilweise weiß gefliest

- Raumaufteilung:
EG: Küche, Wohnzimmer, Abstellraum oder Büro, Badezimmer
DG: Schlafzimmer (provisorisch ausgebaut), Firsthöhe 1,85 m

Gebäude B / Horster Damm 162 a

- Massives Bauweise, Bj. ca. 1914
 - Verblendfassade
 - Anbau, Bj. ca. 1934
 - Satteldach mit Betondachpfannen, Bj. 1960
 - Holzbalkendecke
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Schmale Holzterrasse zum Spitzboden
 - Bodenbeläge: Holzdielen, Teppich, Fliesen
 - Gaskombitherme mit Radiatoren
 - Zentrale Warmwasserversorgung über Gastherme (Bj. 1991)
 - Bad: Dusche, WC, Waschtisch, Wände teilweise beige gefliest
- Raumaufteilung:
KG: 1 Abstellraum
EG: Flur, Duschbad, Wohnzimmer (Durchgangszimmer), Flur, Küche, Esszimmer
DG: Flur, 2 kleinere Zimmer (Nordausrichtung), 1 Zimmer (Südausrichtung) mit Austritt zum Balkon mit Holzgeländer sowie Zugang zum Spitzboden über eine schmale Holzterrasse.

Gebäude C / Anbau Horster Damm 162 a

- Lt. Bauakte als Nebengebäude genehmigt
 - Massives Bauweise, Bj. ca. 1977
 - Putzfassade
 - Satteldach mit Eternit-Wellplatten
 - Holzbalkendecke
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Bodenbeläge: Teppich, Fliesen im Badezimmer
 - Gasaußenwandöfen im Wohnzimmer, Radiatoren im Flur und Bad
 - Warmwasser: E-Boiler
 - Bad: Dusche, WC, Waschtisch, Wandflächen teilweise beige gefliest
- Raumaufteilung:
EG: Flur, Duschbad, 1 großer Raum mit Einbauküche und Zugang zu einer überdachten Terrasse

Sonstiges:

- Die Straße "Horster Damm" 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 in Abt. II und III frei geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Eintragungen (Verlegung und Betrieb einer Abwasserleitung zugunsten Hausnummer 160 und 162 a zu dulden) vorhanden.
- Altlasten: Für das Grundstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.
- Für einen Teil des Holzschuppens (Bj. 1980) wurde keine baurechtliche Genehmigung erteilt, auf dem hinteren Teil des Grundstücks ist teils ohne baurechtliche Genehmigung, während der Schuppen in seiner Gesamtheit etwa doppelt so groß ist.
Ein weiteres Nebengebäude im Süden des Grundstücks hat keine Genehmigungsunterlagen und ist abgängig.
- Es liegt jeweils für die Hausnummer 162 und 162 a ein Energieausweis vor. Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Hausnummer 162 a.
- 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 Verbrauchstreitbeteiligungsgesetzes (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