

**GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND: NEUBAUPOTENZIAL IN GEWACHSENER  
WOHLNLAGE VON HAMBURG-BILLSTEDT**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-22  
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Oststeinbeker Weg 73  
22117 Hamburg

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Objektart:         | Plot                 |
| Wohnfläche:        | 99 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche: | 1.022 m <sup>2</sup> |
| Baujahr:           | 1925                 |
| Verkaufsstatus:    | OFFEN                |
| Kaufpreis:         | 417.000,00 €         |

### **Objektbeschreibung:**

Auf diesem großzügigen, 1.022 m<sup>2</sup> großen Grundstück in urbaner Wohnlage befindet sich ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1925. Das eingeschossige Gebäude in massiver Bauweise wurde ca. 1972 durch einen Anbau erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von rund 99 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Teilkeller und Garage zur Verfügung. Seit dem 01.07.2011 ist die Immobilie zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 550 € unbefristet vermietet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und umfasst zwei weitere Zimmer und ein zweites Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit im Keller untergebrachten Tanks. Hinter dem Haus befindet sich ein weiteres Nebengebäude in Massivbauweise, dessen Ursprung laut vorliegendem Gutachten sogar vor dem Wohnhaus liegt. Dies wird aktuell als Lager für Gartengeräte genutzt.

Der Garten ist liebevoll gepflegt und mit gewachsenem Baumbestand versehen. Die Zuwegung und Zufahrt sind mit Betonpflaster ausgelegt. Zur Straßenseite ist das Grundstück durch einen Holzzaun auf Mauersockel eingefriedet.

Das Objekt befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und entspricht nicht mehr heutigen energetischen Standards. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billstedt 18“, der eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise innerhalb eines reinen Wohngebiets vorsieht. Eine formale Baulast ist nicht eingetragen, jedoch besteht eine Baubeschränkung zugunsten der Nachbarbebauung (Hausnummer 71), die eine gärtnerische Nutzung eines Teilbereichs vorsieht.

Dank seiner Größe und Lage bietet das Grundstück attraktives Potenzial für eine Neubebauung – unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Bitte beachten Sie, dass das angebotene Objekt derzeit vermietet ist. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sowie zur Wahrung eines reibungslosen Ablaufs bitten wir von eigenständigen Besichtigungen des Objekts abzusehen. Eine Innenbesichtigung kann ausschließlich nach vorheriger Absprache und unter Berücksichtigung der Mietverhältnisse erfolgen.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in Hamburg, der zweitgrößten Stadt Deutschlands und einem bedeutenden Wirtschafts- und Logistikstandort im Norden des Landes. Hamburg zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, vielfältige Stadtteile und die Nähe zur Nord- und Ostsee aus. Als Hansestadt bietet sie ein starkes wirtschaftliches Umfeld sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Autobahnen, Bahnverbindungen und einem internationalen Flughafen. Das Stadtgebiet ist durchzogen von Grünflächen und Wasserwegen, was zur Attraktivität als Wohnstandort beiträgt.

Der Stadtteil Billstedt liegt im Osten Hamburgs und gehört zum Bezirk Hamburg-Mitte. Er ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und Grünflächen, Einkaufszentren sowie einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur. Billstedt bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Hamburger Innenstadt und umliegende Stadtteile, insbesondere durch die U-Bahn-Linien U2 und U4. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, insbesondere rund um das Billstedt-Center.

Die Adresse Oststeinbeker Weg 73 befindet sich in einem ruhigen, überwiegend wohnlich geprägten Abschnitt der Straße. Die U-Bahn-Station "Steinfurter Allee" (Linien U2/U4) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt. In der näheren Umgebung befinden sich kleinere Nahversorger, Spielplätze und Grünanlagen, was den Standort insbesondere für Familien attraktiv macht. Die Straße selbst ist mäßig befahren und bietet ein gewachsenes Wohnumfeld mit Mehrfamilienhäusern und gepflegten Außenbereichen.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendsfassade
- Satteldach mit Betondachpfannen
- Dachrinnen aus Kunststoff

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster mit Isolierverglasung (überwiegend 80er Jahre)
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Bodenbeläge: Holzdielen im Erdgeschoss, helle Fliesen in Küche, Bad und Flur, Teppichbelag im Obergeschoss

Sanitärobjekte:

- Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)

- Dusche und WC

- Vollbad (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Badewanne

Heizungsanlage:

- Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Alter vermutlich 30 Jahre, Öl-Tanks mit 5.000 l Fassungsvermögen)
- Kaminofen im Wohnzimmer

**Sonstiges:**

- Die vorliegenden Angaben basieren auf einem aktuellen Immobilienwertgutachten vom 22.08.2023. Das Gutachten und ergänzende Unterlagen zur Objektdokumentation stellen wir bei weiterführendem Interesse gerne zur Verfügung.
- Die Straße "Oststeinbeker Weg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, 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. Es besteht jedoch eine Baubeschränkung zugunsten der Nachbarbebauung (Hausnummer 71) von 1950.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden. Das Grundstück befindet sich jedoch innerhalb einer Gaswanderungszone in rund 80 m Entfernung zu einer bekannten Altlast. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind hier vorbeugende Maßnahmen gemäß den behördlichen Vorgaben zu berücksichtigen.
- Das Objekt wird vermietet übergeben. Das unbefristete Mietverhältnis besteht seit dem 01.07.2011.
- Übergabe nach Absprache.
- 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>. Ombudsmann 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-Grunderwerb 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)