

**LANDLIEBE TRIFFT STADTNÄHE - EINFAMILIENHAUS MIT WEITBLICK  
UND POTENZIAL!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Kirchwerder Landweg 268  
21037 Hamburg / Kirchwerder

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.003 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1958
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	395.000,00 €

**Objektbeschreibung:**

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 auf einem großzügigen, ca. 1.003 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Die rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten viel Platz und Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus ist sanierungsbedürftig, doch der solide Bestand und die vielen charakteristischen Merkmale bieten enormes Potenzial.

Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Vorgarten sowie eine Zufahrt zum Grundstück führen zur Garage mit angrenzendem Carport. Hier hat die gesamte Familie ausreichend Parkmöglichkeiten. Vom hellen und großzügigen Eingangsbereich erreichen Sie das Duschbad, die separate, im Landhausstil gehaltene Küche sowie den Wohn- und Essbereich.

In den Jahren 1993/94 wurde das Haus durch einen Anbau erweitert und aufgestockt. Das Dachgeschoss umfasst drei großzügig geschnittene Zimmer sowie den Zugang zur Dachterrasse, von der Sie einen traumhaften Blick über das angrenzende Naturschutzgebiet genießen können. Über dem Terrassenzimmer befindet sich ein geräumiger Dachboden, der sich bei Bedarf öffnen lässt. So könnte ein toller Raum mit hohen Decken entstehen. Das großzügige Vollbad bietet neben einer Badewanne auch eine separate Duschkabine sowie Platz für einen Doppelwaschtisch.

Über das Erdgeschoss des Anbaus (Werkstatt/ Garage) gelangt man in den nach Südwesten ausgerichteten Wintergarten.

Von hier aus gibt es Zugang in den angrenzenden, sonnendurchfluteten Gartenteil.

Im Sommer lassen sich hier wunderbar die warmen Tagesstunden und romantische Sonnenuntergänge genießen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein Treibhaus, einen Schuppen sowie ein angrenzender Werkzeug-/ Hobbyraum.

Das weitläufige Grundstück hinter dem Haus grenzt direkt an Felder und Wiesen und garantiert Ihnen somit einen unverbaubaren Ausblick und viel Freiraum.

Wenn Sie weitere Informationen zu Ihrem potenziellen neuen Eigenheim in Hamburg-Kirchwerder wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und auf einen Besichtigungstermin!

**Lage:**

Kirchwerder ist ein Hamburger Stadtteil im Bezirk Bergedorf.

Dieser eher ländlich geprägte Stadtteil erhält seinen besonderen Charme durch die Wiesen und Felder sowie den alten zum Teil reetgedeckten Häusern. Mit über 9.000 Einwohnern ist Kirchwerder das größte Dorf der Vier- und Marschlande.

Vor allem für Familien ist dieses Gebiet bestens geeignet.

Die neue Grund- und Stadteilschule befindet sich ca. 15 Autominuten entfernt.

An der nahegelegenen Elbe und im Naturschutzgebiet Zollenspieker oder auch im Naturschutzgebiet Kiebitzbrack findet man aufgrund vieler Rad- und Wanderwege die optimale Erholung.

Mehrere Seen in der Umgebung laden zum Badespaß und Windsurfen ein.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Arzt und Bank sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, die über den täglichen Bedarf hinausgehen oder Fachärzte finden Sie im schnell erreichbaren Bergedorf.

Über die nah gelegene A25 erreicht man in etwa 35 Minuten die Hamburger Innenstadt und den Hauptbahnhof. Bis zur A1 benötigen Sie ca. 15 Minuten.

**Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauart
- Rotsteinverblend
- Satteldach mit Betondachpfannen (Bj.1993/94)
- Stahlträger- sowie Betondecke (KG/EG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Etwaige Bleileitungen können nicht ausgeschlossen werden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Erd- und Dachgeschoss
- Holz-Haustür
- Holz-Innentüren und Zargen (Mahagoni)
- Marmorfensterbänke
- Geschlossene Holzterrasse mit Holzhandlauf
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Laminat

Sanitärobjekte:

Duschbad mit WC (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (beige/anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Mit einem Waschbecken ausgestattet

- Handtuchheizkörper (weiß)

Voll-/ Duschbad (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (Grau/weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Mit einem Waschbecken ausgestattet
- Sanitärobjekte in weiß
- Handtuchheizkörper (weiß)

Heizungsanlage:

- Gasbrennwerttherme, Bj. 2013, Fa. Vaillant
- Platten- und Rippenheizkörper
- Warmwasseraufbereitung über separate Durchlauferhitzer

**Sonstiges:**

• Die Straße "Kirchwerder Landweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser und Telefon ist vorhanden.

• Das Grundstück ist nicht an das Schmutzwassersiel angeschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich eine Abwassergrube.

• Eine Dichtheitsprüfung der Grundsieleitungen wurde bislang nicht durchgeführt. Dies ist durch den Käufer zu erfolgen bzw. zu beauftragen.

• In einigen Bereichen des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.

• 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.

• In Teilen der Nebenanlagen wurden asbesthaltige Eternitplatten verbaut.

• Die Immobilie 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)