DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSER TERRASSE UND CARPORT IN HAMBURG NEUENGAMME

Norbert Schneide - Immobilien
Kerstin Behlau

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-14
Email: behlau@schneide-gmbh.de

Kirchwerder Landweg 68
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	77 m²
Grundstücksfläche:	334 m²
Baujahr:	1984
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	335.000,00 €

Objektbeschreibung:

Im Kundenauftrag bieten wir Ihnen diese Doppelhaushälfte (Wohnungseigentum) mit ca. 77 m² Wohnfläche zum Kauf an. Das Haus wurde im Jahr 1984 in solider Massivbauweise als Anbau an das bestehende vordere Zweifamilienhaus errichtet.

Das Hauptaugenmerk im Erdgeschoss liegt auf dem Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Eine geräumige Küche, ein modernes Duschbad sowie ein praktischer Abstellraum unter der Treppe komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss ist über eine geschlossene Betontreppe erreichbar. Hier befinden sich die 3 Schlafzimmer und das Gäste-WC.
Der ausgebaute Spitzboden, der über eine Raumspartreppe von einem Zimmer aus erreichbar ist, eignet sich als Hobbyraum oder eine weitere Abstellfläche. Praktisch und angenehm sind die dort vorhandenen Einbauschränke.

Der rückwärtige, im Gemeinschaftseigentum befindliche Gartenbereich liegt in ruhiger Lage hinter der Terrasse und ist über eine kleine Brücke (über einen Graben) erreichbar.

Direkt am Haus befindet sich ein PKW-Stellplatz im Carport mit angrenzendem Abstellraum. Beides ist der Einheit per Sondernutzungsrecht exklusiv zugeordnet.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für Paare oder Singles.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuengamme. Der idyllische Stadtkern von Bergedorf ist mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt. Auch die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 20 Minuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinien 124, 227 und 223 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine S-Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Eine Grundschule befindet sich in Curslack-Neuengamme und im benachbarten Kirchwerder. Eine Stadtteilschule ist in Kirchwerder sowie in Bergedorf anzufinden. Weiterführende Schulen sind ebenso in Bergedorf & Kirchwerder ansässig. Nahegelegene Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können direkt in Curslack / Neuengamme, Kirchwerder oder in Bergedorf getätigt werden. Banken und Apotheken sind dort ebenfalls ansässig. Die Hamburger City und der idyllische Stadtkern von Bergedorf laden zum Einkaufsbummel ein.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

-> Massive Bauart
-> Rotsteinverblend
-> Luftschichtmauerwerk
-> Satteldach mit Betondachpfannen (Dämmung vorhanden)
-> Stahlbetondecke (EG/OG) / Holzbalkendecke (OG/Spitzboden)
-> Fallrohre und Dachrinnen aus Kunststoff und Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

-> Kunststofffenster mit Isolierverglasung
-> Elektrische Rollläden (Bj. 2021, Wohnen und Küche)
-> Dachflächenfenster der Fa. Velux mit Kunststoffrahmen
-> Kunststoffhaustür (Bj. 2012)
-> Holz-Innentüren und Stahlzargen (Wohnzimmer 2024 renoviert)
-> Geschlossene Betontreppe
-> Bodenfliesen und Laminat

Sanitärobjekte:

Duschbad Erdgeschoss (Bj. 2009/10):

-> Wand- und Bodenfliesen
-> Wandhängendes WC mit u.P. Spülkasten
-> Dusche mit Duschabtrennung
-> Waschbecken
-> Handtuchheizkörper
-> Waschmaschinenanschluss

Gäste-WC im Dachgeschoss (Bj. 1984):

-> Wand- und Bodenfliesen
-> Stand-WC mit a.P. Spülkasten
-> Waschbecken

Heizungsanlage:

• Gas-Brennwertherme, Bj. 2023, Fa. Vaillant
• Zentrale Warmwasseraufbereitung
• Plattenheizkörper
• Kaminofen (Bj. 2021)

Sonstiges:

• Die Straße "Kirchwerder Landweg" ist endgültig hergestellt worden. Die Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

• Das Grundstück ist voll erschlossen.

• Das Grundstück ist gemäß Teilungserklärung ideell aufgeteilt worden.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abt. II und III geliefert.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

• Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer (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.

• Kurzfristige Besichtigung nach Absprache möglich

• Übergabe nach Absprache

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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. Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG. Dier 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 des 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.oumbudsman-immobilien.net. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, bitten 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