

**BLICK AUF FELDER UND WIESEN CHARMANTES 3-ZIMMER  
EINFAMILIENHAUS MIT VOLLKELLER UND GARAGE**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -18  
Email: [timmann@schneide-immobilien.de](mailto:timmann@schneide-immobilien.de)

Kiebitzdeich 154  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	326 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1935
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	325.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1935 in solider, konventioneller Bauweise errichtet und bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Paare oder die kleine Familie. Mit seinen drei gut geschnittenen Zimmern, einem gemütlichen Wohnambiente sowie einem idyllischen Garten mit Terrasse in Feldrandlage eignet sich das Haus ideal für Menschen, die Ruhe inmitten der Natur suchen. Das Grundstück besitzt eine Fläche von ca. 326 m<sup>2</sup> und wird vom bisherigen Stammgrundstück abgeteilt (Realteilung). Den Lageplan (Teilungsentwurf) können Sie der Anlage entnehmen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kaminofen sorgt hier an kalten Tagen für eine angenehme Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist funktional ausgestattet und ermöglicht einen direkten Zugang auf einen kleinen Balkon, von dem aus Sie über eine Außentreppe die Terrasse und den angelegten Garten erreichen. Dieser Außenbereich lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch Platz für gärtnerische Aktivitäten oder gesellige Stunden im Freien. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer eignen. Der anliegend sich zum Kinderzimmer befindliche Abstellraum bietet weiteren nützlichen Stauraum.

Das Haus ist vollunterkellert. Der Keller wurde teilweise wohnlich genutzt und bietet somit zusätzliches Potenzial - etwa als Hobbyraum, Waschküche oder Werkstatt.

An das Wohnhaus grenzt ein Anbau, der derzeit als Garage genutzt wird. Dieser Bereich bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot des Hauses sinnvoll ab.

Das angebotene Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten aber jedoch altersgemäßen Zustand. Ein Sanierungsstau ist vorhanden. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und beigefügten Grundrissen.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuengamme.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 25 Autominuten gut zu erreichen, die Innenstadt von Bergedorf ist in wenigen Minuten. Die Buslinie 227 verkehrt in Richtung Bergedorf-ZOB und ist fußläufig erreichbar. Ebenso fährt die Linie 120 Richtung Hauptbahnhof-ZOB.

Mehrere Grundschulen befinden sich z.B. in Kirchwerder, im benachbarten Curslack und in Altengamme. Eine Stadtteilschule ist in Kirchwerder anzufinden, weiterführende Schulen in Bergedorf. Nahegelegene Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können im Ortskern von Curslack/Neuengamme (z.B. Edeka, Aldi, Penny), Kirchwerder (Rewe) oder in Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsentor" getätigt werden. Banken, Ärzte und Apotheke sind ebenfalls ansässig.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- > Massive Bauart
- > Rotsteinverblend
- > Walmdach mit Betondachpfannen im Mörtelbett
- > Dachschrägen teilweise gedämmt
- > Stahlbetondecke (KG/EG) / Holzbalkendecke (EG/DG)
- > Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- > Bleileitungen können nicht ausgeschlossen werden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- > Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Keller-/ Erd- und Dachgeschoss
- > Holz-Haustür
- > Holz-Innentüren und Zargen
- > Marmorfensterbänke
- > Geschlossene Holzterrasse mit Holzhandlauf und Teppichbelag
- > Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Sanitärobjekte:

Voll-/ Duschbad (Erdgeschoss):

- > Wand- und Bodenfliesen
- > Sanitärobjekte in weiß

- > Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
- > Duschwanne mit Echtglas-Duschtür
- > Badewanne
- > Handtuchheizkörper

Heizungsanlage:

- > Gaszentralheizung (Bj. 2018)
- > Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer
- > Plattenheizkörper

Hinweis:

Aktuell ist das Wohngebäude noch an die Gaszentralheizung im benachbarten Gebäude angeschlossen. Der künftige Eigentümer ist verpflichtet, innerhalb einer noch festzulegenden Frist, eine eigene Heizungsanlage zu installieren.

**Sonstiges:**

- Eine Dichtheitsprüfung der Grundsieleitungen wurde bislang nicht durchgeführt. Dies ist durch den Käufer zu erfolgen bzw. zu beauftragen.
- Im Bereich des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.
- Die Straße "Kiebitzdeich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III. geliefert. In Abt. II. werden aufgrund der Grundstücksteilung Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Gunsten des Flurstücks 5492 eingetragen.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind derzeit keine Eintragungen vorhanden. Bedingt durch die Grundstücksteilung wird eine Baulast (Gemeinsame Nutzung des Drucksielschachtes) eingetragen.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind derzeit keine Eintragungen vorhanden.
- Die Kosten der Teilung gehen zu Lasten des Verkäufers.
- 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](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)