

EINFAMILIENHAUS MIT POTENZIAL DIREKT AM HOHENDEICHER SEE



Norbert Schneide - Immobilien
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Warwischer Hinterdeich 55
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	178 m ²
Grundstücksfläche:	999 m ²
Baujahr:	1963
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	425.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 1963 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen, ca. 999 m² großen Grundstück und bietet mit rund 178 m² Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Jahr 1973 wurde das Haus um einen Anbau erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und bietet handwerklich versierten Käufern die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Bereits der liebevoll gestaltete Vorgarten und die gepflasterte Zufahrt mit Zugang zur Garage vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich, von dem aus Sie das Duschbad, die Küche, ein Schlafzimmer, den Hauswirtschaftsraum, den Keller sowie den Wohn- und Essbereich erreichen. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und in den hinter dem Haus gelegenen Garten.

Das Dachgeschoss beherbergt drei geräumige Zimmer sowie den Zugang zur Dachterrasse, die mit einem traumhaften Blick ins Grüne begeistert. Das vorhandene Duschbad lässt sich in Kombination mit dem angrenzenden halben Zimmer zu einem komfortablen Vollbad umbauen. Über eine ausklappbare Dachbodenleiter erreichen Sie vom Flur aus den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen angrenzenden Werkstatt- bzw. Hobbyraum – ideal für Heimwerker oder als zusätzlicher Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die Lage: Nur einen Steinwurf vom Hohendeicher See entfernt, genießen Sie im Sommer erfrischenden Badespaß direkt vor der Haustür. Das weitläufige Grundstück grenzt unmittelbar an Felder und Wiesen und garantiert Ihnen einen herrlichen Ausblick sowie ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Dieses Haus in Hamburg-Kirchwerder vereint ländliche Idylle mit Nähe zur Natur – und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, sich Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.

Lage:

Das geräumige Einfamilienhaus befindet sich in Hamburg-Kirchwerder, der größte Stadtteil des charakteristischen Elbmarsch-Gebietes der Vierlande.

Jegliche Einkäufe des täglichen Bedarfs (Edeka, Aldi, Lidl, Rewe, dm-Markt, Apotheke) lassen sich in unweiter Nähe erledigen. Für weitere Besorgungen ist allerdings auch das Zentrum von Bergedorf in nur wenigen Fahrminuten (ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem Bus) erreichbar. Die längste Fußgängerzone Hamburgs lädt dort mit ihren Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls befinden sich in Bergedorf diverse Ärzte sowie zwei Krankenhäuser mit gutem Renommee.

Die Hamburger Innenstadt lässt sich mit dem PKW in ca. 25 Minuten über die A25 oder die B5 erreichen. Zudem steht den neuen Eigentümern ab Bahnhof Bergedorf eine sichere und vor allem schnelle S-Bahn Anbindung nach Hamburg im 10-Minuten-Takt zur Verfügung.

Die Bushaltestelle in Fünfhausen mit den Linien 120 und 424 ist nur einen Steinwurf vom Objekt entfernt. Mit dieser gelangt man sowohl nach Bergedorf sowie in die Hamburger Innenstadt (Hamburger ZOB).

In Kirchwerder, Fünfhausen, Curslack/Neuengamme sowie Altengamme sind diverse Grundschulen und Kindergärten/KiTas ansässig. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Kirchwerder (Stadtteilschule) sowie Bergedorf (jegliche Schulformen).

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauart
- Rotsteinverblend
- Satteldach mit Betondachpfannen
- Stahlträger- sowie Betondecke (KG/EG), Holzbalkendecke (EG/DG)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Etwaige Bleileitungen können nicht ausgeschlossen werden

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster, überwiegend Kunststofffenster
- Außenrollläden
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Holzzinnentüren /- zargen
- Gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer-/ handlauf
- Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Sanitärobjekte:

- Duschbad (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen (beige)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- offene Duschkabine

Duschbad (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Flache Dusche mit Duschtrennung aus Echtglas

Heizungsanlage:

- Ölheizung, 4x 1.500l Tanks, Bj. 1999
- Platten- und Rippenheizkörper

Sonstiges:

- Die Straße Warwischer Hinterdeich ist noch nicht 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.
- Eine Dichtheitsprüfung der Grundsulleitungen 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.
- In Teilen der Nebenanlagen wurden asbesthaltige Eternitplatten verbaut.
- 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.
- 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, 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. 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

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