BEZUGSFERTIG ZUM 01.06.2026 - 3-ZIMMER DACHGESCHOSS-MAISONETTEWOHNUNG MIT BALKON - DIREKT VOM BAUTRÄGER

Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-18
Email: timmann@schneide-gmbh.de

Achterschlag 138
21039 Hamburg

Objektart:	Flat
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	80 m²
Grundstücksfläche:	1.574 m²
Baujahr:	2026
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	419.000,00 €

Objektbeschreibung:

• Maisonettewohnung WE 4 •

In direkter Feldrandlage entsteht mit diesem Bauprojekt eine kleine Wohnanlage mit 5 Eigentumswohnungen. Das Gebäude wird nach den aktuellen Vorgaben und Richtlinien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) errichtet.

Die angebotene Wohnung (Whg. 4) befindet sich im Dachgeschoss und erstreckt über eine zweite Wohnebene bis in den ausgebauten Spitzboden. Die Wohnung besticht mit ihrer modernen Ausstattung und eignet sich optimal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Ein nach Westen ausgerichteter Balkon mit einer Grundfläche von ca. 6 m² bietet einen herrlichen Platz zum Verweilen in der Natur. Die genaue Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m² und verteilt sich auf das Wohnzimmer mit offenem Kochbereich, Schlafzimmer, Duschbad mit Handtuchheizkörper und einem Flurbereich sowie einem großen Studiozimmer und Abstellraum im Spitzboden.

Die Räume erhalten jeweils einzeln regulierbare Fußbodenheizungen, welche für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit einer dezentral verbauten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstreichen die energetische Bauweise. Zusätzlich wird auf dem Dach des Wohnhauses eine Photovoltaikanlage als Unterstützung für die Luft-/ Wasser-Wärmepumpe und dem Allgemeinstrombedarf verbaut.

Anschlüsse für SAT-TV und eine Netzwerkverkabelung sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden.

Ein zusätzlicher Abstellraum (je Wohnung) bietet Platz z.B. für das abstellen von Fahrrädern oder Sitzgarnituren. Ein PKW-Stellplatz im Carport (inkl. Vorrichtung für E-Mobilität) steht ebenso zur Verfügung und ist für einen Kaufpreis von € 15.000,-- zusätzlich zu erwerben.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den weiteren Ausführungen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Curslack erstreckt sich entlang der Dove-Elbe südlich der A25 entlang. Die knapp 4000 Einwohner leben auf insgesamt 10.6 km² grossteils in gemütlichen Einfamilienhüsern entlang der Deichstrassen.

Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinie 225 befinden sich in näherer Umgebung. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Quelle: www.vierlanden.de

Ausstattung:

• Projektbeschreibung •

4 moderne 2 bis 3-Zimmer Eigentumswohnungen sowie eine 5 Zimmer Doppelhaushälfte| Erstbezug | von ca. 52 m² bis ca. 141 m² Wohnfläche

- Massive Bauweise mit Verblendsteinfassade
- Energetische Bauweise nach GEG
- Beheizung über eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe (Firma Vaillant)
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Terrasse & Gartenanteil | Balkon
- Freistehender Stellplatz bzw. KFZ-Stellplatz im Carport (für € 10.000,-- bzw. 15.000,-- zusätzlich zu erwerben)
- Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Farbe außen: anthrazit, Farbe innen: weiß
- Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
- Hohe Weißlack-Innentüren ca. 2,11 m
- Gegensprechanlage für Wohnung 1 - 4
- Cat-7 Netzwerkverkabelung inkl. Patchfeld
- Design-Vinyl-Böden gem. Baubeschreibung
- Malervlies an Wänden und Decken gem. Baubeschreibung
- Moderne Bäder mit gefliesten Duschtassen
- Abstellraum innerhalb der Wohnung | zusätzlicher Außenabstellraum je Wohnung

- Fertigstellung der Außenanlagen gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung

Bei näherem Interesse übersenden wir Ihnen gern eine detaillierte Bauleistungsbeschreibung.

Sonstiges:

• Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in maximal 7 Teilraten gemäß Baufortschritt.

• Die Straße "Achterschlag" ist nicht endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon ist im Kaupreis enthalten.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III geliefert. In Abteilung II sind zwei Grunddienstbarkeiten für die Hamburger Wasserwerke Blatt 383 eingetragen (Herrichtung und Benutzung von Gräben und Wetterungen).

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

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.

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