

**WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN - CHARMANTE 3,5 ZIMMER-  
TERRASSENWOHNUNG AN DER OSTSEE!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Steenkamp 7  
23669 Timmendorfer Strand

Objektart:	Flat
Zimmer:	3,50
Wohnfläche:	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	523 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1950
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	499.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Diese attraktive Terrassenwohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zweiparteienhaus, nur etwa 14 Gehminuten vom Timmendorfer Strand entfernt. Jede Wohnung hat Ihren eigenen Hauseingang und somit kaum Berührungspunkte.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1950 und wurde regelmäßig instand gehalten. Im Jahr 2000 erfuhr das gesamte Haus eine umfassende Kernsanierung und präsentiert sich seither in einem sehr gepflegten Zustand, da sie ausschließlich als Wochenenddomizil genutzt wird.

Die ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer mit Kamin, eine separate Küche, zwei behagliche Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche inklusive Glastrennwand. Es ist komplett gefliest und mit einem großen Waschbecken, einem WC sowie einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein echtes Highlight ist die großzügige, ca. 66 m<sup>2</sup> große Terrasse in sonniger Südost-Ausrichtung. Sie ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnen und Genießen. Der herrliche Gartenbereich ist kaum einsehbar und kann dadurch ideal als Ruhebereich genutzt werden.

Die Fenster sind mit Plissees und Außenjalousien versehen.

In der gesamten Wohnung wurde ein ansprechender Laminat- und Granitboden verlegt.

Zur Wohnung gehören eine eigene Garage sowie ein separater Außenabstellraum, der Stauraum für Fahrräder, Gartenmöbel oder anderes bietet.

Diese Immobilie eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch hervorragend als Zweitwohnsitz für entspannte Tage an der Wochenenden in einem ruhigen, ansprechenden Umfeld.

### **Lage:**

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Timmendorfer Strand, 14 Gehminuten von der malerischen Ostseeküste entfernt. Die Umgebung besticht durch ihre erstklassige Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine charmante Mischung aus Natur, Erholung und exklusivem Lifestyle.

Die kilometerlangen Sandstrände laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während die nahegelegene Strandpromenade mit ihren Cafés, Restaurants und Boutiquen einen entspannten maritimen Flair versprüht. Für Sport- und Wellnessliebhaber bieten das Meerwasserhallenbad sowie der nahegelegene Golfplatz ideale Möglichkeiten zur aktiven Erholung.

Auch Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten: Das Naturschutzgebiet Hemmeldorfer See bietet idyllische Wander- und Radwege sowie beeindruckende Ausblicke in unberührter Landschaft. Familien profitieren von der Nähe zum Vogelpark Niendorf und dem Sea Life Aquarium, die spannende Erlebnisse für Groß und Klein versprechen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte wie Lübeck und Hamburg schnell erreichbar, sodass auch kulturelle Highlights und Einkaufsmöglichkeiten jederzeit bequem genutzt werden können. Diese einzigartige Lage macht die Wohnung zu einer perfekten Wahl für Erholungssuchende.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- WDVS (Wärmedämmverbundsystem) und Klinkerriemchen (Bj. 2000)
- Sattel-Walmdach mit glasierte Tondachpfannen (Bj. 2000)
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Bodenbeläge:

- Kunststoff- und Holzfenster 2-fach Isolierverglast (Bj. 2000)
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Holzinrentüren/ weiß
- Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl

Sanitäreobjekte:

Gäste-WC mit Fenster:

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

Duschbad mit Fenster: (Bj. 2000)

- Wand- und Bodenfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- elektrische Fußbodenheizung
- Walk-In Dusche mit Echtglasduschabtrennung

Heizungsanlage:

- Gastherme mit Brennwerttechnik, Bj. 2009, Fa. Junkers
- Warmwasseraufbereitung erfolgt über separaten Durchlauferhitzer
- Plattenheizkörper
- Kamin

Sonstiges:

- Erker im Wohnzimmer (Bj. 2000)

**Sonstiges:**

- Die Straße "Steenkamp" 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 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 (6 % 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>. 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-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)