

**CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IN BELIEBTER
LAGE VON HH-ALTENGAMME!**



Norbert Schneide - Immobilien
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Gammer Weg 18
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,50
Wohnfläche:	160 m ²
Grundstücksfläche:	703 m ²
Baujahr:	1970
Verkaufsstatus:	RESERVIERT
Kaufpreis:	395.000,00 €

Objektbeschreibung:

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1970 in solider Massivbauweise errichtet wurde und über einen herrlichen Garten verfügt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Altengamme und überzeugt durch ein großzügiges Südwest-Grundstück sowie einen idyllisch angrenzenden Wassergraben.

Der allgemeine Zustand des Hauses entspricht nicht mehr in allen Bereichen dem heutigen Standard daher ist zu beachten, dass gewisse Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Außenfassade präsentiert sich in einem gepflegten gelben Klinker, kombiniert mit anthrazitfarbenen Dachziegeln sowie braunen Holzfenstern. Über eine private Zufahrt erreichen Sie bequem das ca. 703 m² große Grundstück.

Ein gepflegter Vorgarten und ein seitlich gelegener Eingang führen Sie ins Haus.

Hinweis: Der hintere Teil des Grundstücks (grün markiert) wird separat als Bauland veräußert und gehört nicht zum hier angebotenen Objekt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² verteilen sich insgesamt fünfeinhalb Zimmer über zwei Ebenen.

Der einladende Dielenbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss über eine zentral platzierte offene Treppe. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Gäste-WC mit Fenster mehrere flexibel nutzbare Räume – ideal als Büro oder Gästezimmer.

Die separate Einbauküche ist mit funktionalen Elektrogeräten ausgestattet und bietet direkten Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum. Durch die Verbindung beider Räume ließe sich eine moderne, offene Wohnküche realisieren.

Das Wohn- und Esszimmer, ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet, lädt mit Blick in den Garten zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige West-Terrasse. Ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Grillen und ist durch seine Ausrichtung ideal belichtet.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zweieinhalb gut geschnittene Zimmer, ein Duschbad mit Fenster sowie ein zusätzlicher, derzeit nicht ausgebauter Raum, der sich hervorragend als drittes Schlafzimmer oder Hobbyraum eignet (im Grundriss grün markiert).

Der Hauswirtschaftsbereich bietet neben der Heizungsanlage auch eine Waschküche mit Zugang zum hinteren Garten.

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt im gegenwärtigen Zustand und frei von Mietverhältnissen.

Lage:

Der Gammer Weg befindet sich im Hamburger Stadtteil Bergedorf-Altengamme, einem der grünsten und zugleich urban geprägten Bezirke der Hansestadt. Die Straße liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit überwiegend gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, großzügige Grundstücke sowie eine naturnahe Lage aus.

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre bietet der Standort eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie die Grundschule befinden sich in 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Hausarztpraxis befindet sich direkt gegenüber vom Grundstück. Das Bergedorfer Zentrum, mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Auch das beliebte City Center Bergedorf (CCB) lädt zum entspannten Einkaufen und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe, und der Bahnhof Hamburg-Bergedorf ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt – mit der S-Bahn benötigt man etwa 25 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Für Autofahrer besteht ein direkter Anschluss an die B5 sowie die A25, wodurch sich auch die südlichen und östlichen Randlagen Hamburgs sowie das Umland gut erreichen lassen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Auch die Elbe mit ihren idyllischen Uferbereichen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Kerndämmung im Außenmauerwerk (Bj. 2000)
- Walmdach mit Tondachpfannen
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Isolierverglaste Holzfenster (Mahagoni Bj. 1979)
- Holzhaustür
- Holzinrentüren /- zargen
- Gewendelte Holztreppe und Edelstahlgeländer
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich und Kork

Sanitärobjecte:

Gäste-WC (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjecte in weiß

Duschbad - (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjecte in weiß
- Doppelwaschtischanlage
- Walk-In Dusche mit Echtglasduschabtrennung

Duschbad - (Dachgeschoss)

- Wand- und Bodenfliesen
- WC mit Spülkasten
- Sanitärobjecte in weiß
- Duschwanne mit Kunststoffabtrennung

Heizungsanlage:

- Ölheizung, (1x 1.000l, Bj. 2001, Fa. Buderus)
- Rippenheizkörper
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Sonstiges:

- Die Straße "Gammer Weg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, 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. ist eine Dienstbarkeit eingetragen (Unterhaltung von Gräben). Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1991 ausgebaut. Eine behördliche Genehmigung für diesen Ausbau liegt derzeit nicht vor. Die Genehmigungsfähigkeit muss durch den Käufer bei der zuständigen Baubehörde geprüft werden.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist folgende Eintragung vorhanden: Verpflichtung, zugunsten des Grundstücks -Gammer Weg 14 (Nachbargrundstück)- den Betrieb einer Abwasserleitung zu dem auf dem Grundstück befindlichen Sammelschacht zu dulden. (Mehr Infos auf Anfrage)
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- 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 Schneide GmbH, 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