

**LÄNDLICHER WOHNTRAUM MIT NEBENERWERBSPERSPEKTIVE -
BAUGRUNDSTÜCK & PFERDEHALTUNG INKLUSIVE!**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-22
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Billwerder Billdeich 28a
22113 Hamburg-Billwerder

Objektart:	House
Zimmer:	9,00
Wohnfläche:	255 m ²
Grundstücksfläche:	4.611 m ²
Baujahr:	1992
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	835.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses solide und gepflegte Zweifamilienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise fertiggestellt und bietet heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück mit zusätzlichem Baupotenzial. Die Immobilie umfasst zwei Flurstücke: das ca. 1.446 m² große Grundstück mit Wohnhaus (Flurstück 4927) sowie ein angrenzendes Areal mit ca. 3.165 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe der straßenseitigen Wohnbebauung und ist über ein Wegerecht erschlossen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine helle, abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, neuwertiger Küche und einem über eine Wendeltreppe erschlossenen Maisonnettebereich, der als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Diese Einheit wird aktuell von der Eigentümerin selbst bewohnt. Im Erd- und Kellergeschoss verteilen sich sechs weitere Schlafzimmer, die derzeit an Handwerkskräfte vermietet sind. Bereits 1998 wurde die Umnutzung und der Ausbau der Kellerräume für die Fremdvermietung genehmigt.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre regelmäßig instand gehalten und modernisiert. So erfolgte 2002 der Anbau eines Balkons an der Nord-West-Seite in solider Stahlkonstruktion. 2019 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Gasbrennwerttechnik ersetzt. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Baujahr. Ein Kellerfenster, die Kelleraußentür und ein Fenster im Erdgeschoss wurden ausgetauscht.

Die massive Bauweise mit starken Außenwänden, soliden Stahlbetondecken und klassischen Baustoffen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Drei zeitgemäß ausgestattete Bäder auf jeder Etage, gepflegte Bodenbeläge und Innentüren aus Holz unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses. Ein gewisser Renovierungsstau ist jedoch vorhanden.

Hinter dem Wohnhaus befinden sich unter anderem eine Halle, ein Gewächshaus sowie eine in massiver Bauweise errichtete Pferdestallung in sehr gutem Zustand sowie ein kleines Fachwerk-Häuschen, welches zur Zeit als Garage genutzt wird. Dieser Grundstücksteil ist vornehmlich für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Zusätzlich wurden angrenzende Grünflächen für die Tierhaltung gepachtet – nähere Informationen dazu stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist der positive Bauvorbescheid für ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 150 m² auf dem hinteren Teil des Flurstücks 4927. Der entsprechende Lageplan ist Bestandteil des Exposés, weitere Unterlagen können auf Wunsch zur Verfügung werden.

Da die Immobilie aktuell bewohnt ist, bitten wir von eigenständigen Besichtigungen abzusehen. Für Terminvereinbarungen und weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Lage:

Das Objekt befindet sich im idyllischen Stadtteil Billwerder im Bezirk Bergedorf, einer der grünsten und zugleich traditionsreichsten Gegenden Hamburgs. Die Lage am Billwerder Billdeich verbindet auf einzigartige Weise ländliche Ruhe mit urbaner Nähe: Nur ca. 20 Fahrminuten trennen Sie von der Hamburger Innenstadt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießen.

In direkter Umgebung erstrecken sich weitläufige Grünflächen, Wasserläufe, der Baggersee Billbrook in Sichtweite und historische Deichlandschaften, die den charmanten, dörflichen Charakter des Stadtteils prägen. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch gepflegte Einfamilienhäuser, Reetdachhäuser sowie kleinere Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe gekennzeichnet – eine ideale Mischung aus Natur, Geschichte und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die mit dem Auto 5 Minuten entfernte Bundesstraße B5 sowie die Autobahnen A1 und A25 sind schnell erreichbar, wodurch eine zügige Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum sowie das Umland gewährleistet ist. Die nahegelegenen S-Bahnhöfe Mittlerer Landweg (S2, S21) und Billwerder Moorfleet (S2, S21) bietet zudem eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und sind in unter 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und medizinische Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen wie Lohbrügge, Billstedt und Bergedorf und sind in wenigen Minuten mit dem Auto, Fahrrad oder dem ÖPNV erreichbar. Für Freizeit- und Naturfreunde bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren oder Wassersport entlang der Bille und in den nahegelegenen Naturschutzgebieten.

Insgesamt bietet diese Lage eine attraktive Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Naturfreunde oder Unternehmen mit Sinn für das Besondere.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- rot-braunes Verblendmauerwerk
- Außenwände 39 cm stark: innen 17,5 cm Kalksandstein + 6 cm Dämmung + 4 cm Luftschicht + 11,5 cm Vormauerziegel
- Krüppelwalmdach mit Betondachpfannen in Pappdocken

- Dachunterschläge aus Holz
- Geschossdecken aus Stahlbeton
- Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend aus dem Baujahr, vereinzelt erneuert)
- Kunststoffhaustür im EG und KG mit Lichtausschnitt
- Holztüren /- zargen
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Granit und Teppich

Sanitärobjekte:

- Voll-/ Duschbad (Kellergeschoss):

- Bodenfliesen (anthrazit)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- ebenerdige Dusche
- Sanitärobjekte in weiß
- Großzügige Raumaufteilung, breite Tür und Haltegriffe – barrierearme Nutzung möglich

- Voll-/ Duschbad (Erdgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß und grau mit schwarzen Akzenten)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß und grau
- Dusche und Badewanne

- Voll-/ Duschbad (Dachgeschoss):

- Wand- und Bodenfliesen (weiß mit dunkelblauen Akzenten)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche und Badewanne

Heizungsanlage:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2019, Fa. Brötje mit Warmwasseraufbereitung (Speicher)

Sonstiges:

- Die Straße Billwerder Billdeich ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet. Für die Herstellung eines Regenwassersiels in der Straße Billwerder Billdeich können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.
- 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.
- Das Objekt wird frei, ohne Miet- und Pachtverhältnisse, 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. 19 % 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