LEBEN DIREKT AM DEICH - FAMILIENIDYLL AN DER ELBE

Norbert Schneide - Immobilien
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Zollenspieker Hauptdeich 72
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	5,00
Wohnfläche:	125 m²
Grundstücksfläche:	861 m²
Baujahr:	1974
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	450.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 1974 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen, ca. 861m² großen Grundstück unmittelbar am Elbdeich und bietet ca. 125 m² Wohnfläche.
Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet handwerklich versierten Käufern die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die rot schraffierte Grundstücksfläche von der Freien und Hansestadt Hamburg zurück erworben.

Der große, pflegeleichte Garten und die gepflasterte Zufahrt mit Zugang zur Doppelgarage vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Das Haus ist zur Zeit in zwei Wohnungen aufgeteilt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Eingangsbereich, von dem Sie die Dachgeschosswohnung mit ca. 51m² und die Erdgeschosswohnung mit ca. 74m² erreichen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wannenbad mit Fenster, die großzügige Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie den Wohn- und Essbereich.
Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und in den Garten.

Die Dachgeschosswohnung beherbergt drei geräumige Zimmer, eine Küche und ein Duschbad.
Über eine ausklappbare Dachbodenleiter erreichen Sie vom Flur aus den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage und einen angrenzenden Pavillon hinter dem Haus – ideal für eine BBQ Ecke und entspannte Gartenstunden mit der Familie.

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

Lage:

Diese charmante Immobilie befindet sich in ländlicher Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Kirchwerder, einem Teil der Vier- und Marschlande. Die direkte Lage am Elbufer und inmitten einer naturbelassenen Umgebung mit weiten Wiesen, Wasserläufen und historischen Deichen macht das Objekt besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Nachbarschaft ist geprägt von historischen Bauernhäusern, Reetdachkaten und einer einmaligen Kulturlandschaft, die ideal ist für ausgedehnte Fahrradtouren und Spaziergänge. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Reitställe sowie Möglichkeiten für Wassersport befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt hervorragend. Über die A25 oder B5 ist die City in ca. 25–30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem verkehrt die Buslinie 124 regelmäßig in Richtung Hamburg-Bergedorf sowie zum ZOB Hamburg. Eine direkte Fährverbindung vom nahegelegenen Zollenspieker Fährhaus nach Niedersachsen unterstreicht die besondere Lage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im nahen Ortskern von Kirchwerder (z. B. Rewe, Getränkemarkt, DM Drogerie Markt, Bank, Apotheke), im benachbarten Curslack/Neuengamme (u. a. Penny, Edeka, Aldi, Banken) sowie im nur wenige Autominuten entfernten Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße Sachsentor.

Auch die Bildungsinfrastruktur ist gut: Die im Jahr 2025 neu erbaute Stadtteilschule (Grundschule bis Abitur) ist nach dem Modell einer offenen
Ganztagsschule organisiert und befindet sich direkt in Kirchwerder, während weitere Schulformen sowie Kindergärten und Ärzte im nahegelegenen Bergedorf zu finden sind und bequem per Bus erreichbar sind.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.: Bj. 1974

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Luftschicht Isolierung
- Satteldach mit Betondachpfanne
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster mit Außenrolläden im EG, Bj. 1974
- Veluxfenster im Dachgeschoss, Bj. 2016
- Holzinnentüren (Weißlack-Stiltüren)
- Betontreppe mit Fliesenstufen und Edelstahlhandlauf

• Bodenbeläge: Fliesen, PVC und Parkett

Sanitärobjekte:

Wannenbad (Erdgeschoss):

• Wand- und Bodenfliesen (blau)
• WC
• Sanitärobjekte in weiß

Wannenbad (Dachgeschoss):

• Wand- und Bodenfliesen (blau)
• Wandhängendes-WC
• Sanitärobjekte in weiß
• Badewanne

Heizungsanlage:

• Öl Zentralheizung inkl. Wärmeaufbereitung, Bj. 1974, 3x 1.500l Tank, separater Kessel Fa. Viessmann
• Rippenheizkörper mit Thermostat

Sonstiges:

• Die Straße Zollenspieker Hauptdeich ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Wasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.

• Die Front Zollenspieker Hauptdeich ist unbesiedelt und es können noch Sielbaubeiträge erhoben werden. Das Abwasser wird über eine private vollbiologische Kläranlage aus dem Jahr 2024 entsorgt.

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

• 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 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. 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