

**MODERNES UND FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS -
WOHNEN MIT GARTENIDYLLE AM OCHSENWERDER ELBDEICH**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Ochsenwerder Elbdeich 346
21037 Hamburg / Ochsenwerder

Objektart:	House
Zimmer:	6,00
Wohnfläche:	147 m ²
Grundstücksfläche:	2.123 m ²
Baujahr:	2013
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	715.000,00 €

Objektbeschreibung:

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2013 als energieeffizientes Viebrockhaus des Typs „Maxim 300“ errichtet und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer hochwertigen Ausstattung und einem großzügigen Grundstück in naturnaher Wohnlage. Mit rund 147 m² Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

Bereits beim Eintreten wird deutlich: Dieses Haus wurde mit Blick auf Funktionalität und Familienfreundlichkeit geplant. Von der großzügigen Diele im Erdgeschoss gehen ein Gäste-Bad mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie der offene Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche ab. Ein zusätzlicher Raum – aktuell als Heimkino genutzt – bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer.

Im Dachgeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein großzügiges Vollbad mit Wanne, Dusche und Tageslicht. Über eine Einschubtreppe ist zusätzlich der Spitzboden erreichbar, der weitere praktische Abstellfläche bietet.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und erfüllte im Baujahr mit seiner modernen Abluft-Wärmepumpe, der Fußbodenheizung in beiden Etagen sowie der hochwertigen Dämmung den Effizienzhausstandard 55. Bereits bei der Planung wurde auch an zukünftige energetische Entwicklungen gedacht – so sind Leerrohre zur Nachrüstung einer Photovoltaikanlage baulich vorbereitet. Die verwendeten Materialien sprechen für die Qualität der Bauausführung.

Das ca. 2.123 m² große Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Der Gartenbereich des bebauten Grundstücks (Flurstück 1114 mit ca. 800 m²) ist liebevoll angelegt und bietet viel Raum zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Das angrenzende, naturbelassene Flurstück (1116 mit ca. 1.323 m²) bietet zusätzliches Potenzial für Gartenliebhaber – sei es für Ruheoasen, Obst- und Gemüseanbau oder als Abenteuerspielplatz für Kinder. Zwei PKW-Stellplätze unter einem Carport vor dem Haus sowie ein großzügiger Gartenschuppen für Fahrräder und Gartengeräte runden das Angebot ab. Ein Glasfaseranschluss ist durch einen abgeschlossenen Vorvertrag bereits geplant. Der Vertrag kann bei Interesse vom Erwerber übernommen werden.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Raum und naturnahes Wohnen legen – ohne auf zeitgemäße Energieeffizienz und moderne Ausstattung verzichten zu müssen.

Lage:

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Ochsenwerder, der als Teil der Vier- und Marschlande unter anderem für seine vielen Blumen- und Gemüsezüchtbetriebe bekannt ist. Die hiesige Deichlage ist geprägt von idyllischer Natur rund um den angrenzenden Hohendeicher See und die benachbarten Campingplätze.

Die nächstgelegene Möglichkeit zur Nahversorgung befindet sich rund 5 Minuten mit dem Auto entfernt im Ortsteil Fünfhausen, gelegen am nordwestlichen Rand von Kirchwerder. Neben einem Edeka und einem Getränkemarkt befinden sich hier auch zentral gelegen eine Apotheke, ein Friseur, eine Bank und zwei Restaurants. Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von der Immobilie aus jedoch auch bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar – insbesondere das kleine Ortszentrum in Fünfhausen, in dem auch die Busse Richtung Bergedorf (ca. 25 Min.) und zum Hauptbahnhof (ca. 35 Min. mit einem Umstieg in die S-Bahn) abfahren. Der Weg dorthin führt größtenteils durch verkehrsberuhigte Bereiche – der Straßenabschnitt zwischen Haus und Schule Fünfhausen liegt überwiegend in einer Tempo-30-Zone.

Die Stadtteilschule Kirchwerder ist am östlichen Rand von Kirchwerder gelegen und mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Weitere Grundschulen und Kindergärten befinden sich in Ochsenwerder am Elversweg, ca. 5 Autominuten vom Haus entfernt. Zusätzlich verkehrt direkt vor dem Haus ein Bus der Linie 422, der auch die Schulen in Ochsenwerder und Fünfhausen anfährt und somit eine direkte Anbindung für Schüler und Familien bietet.

Die Bergedorfer Innenstadt als nächstgelegenes urbanes Zentrum ist in unter 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnauffahrt zur A25 über die Anschlussstelle Nettelburg liegt auf dem Weg und ist in etwa der Hälfte der Zeit erreichbar – sie bietet einen zügigen Anschluss an die Hamburger Innenstadt. Im Zentrum von Bergedorf finden sich zudem alle wichtigen Nahversorger, ein breit gefächertes Einzelhandel sowie das für den Stadtteil zuständige Bezirksamt.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise, Viebrockhaus Maxim 300
- Pfahlgründung
- Rotbunte Verblendfassade
- Innenwände: Kalksandstein 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm bzw. Leichtwände G2/II
- Außenwände: 11,5 cm Verblendung, 13,5 cm Dämmung, Innenschale 15 cm Gasbeton
- Satteldach mit Tondachpfannen
- Dachunterschläge aus Holz
- Stahl-/ Betondecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster, 3-fach-verglast
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss, 2-fach-verglast
- Holzinrentüren und -zargen
- Kunststoffhaustür mit Glasfenster, isolierverglast
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminatböden
- Elektrische Fenstermarkisen zur Verschattung an den bodentiefen Fensterelementen im Dachgeschoss

Sanitärobjekte:

- Gäste-Duschbad (Erdgeschoss):

- Bodenfliesen
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Dusche

Voll-/ Duschbad (Dachgeschoss):

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

Heizungsanlage:

- Abluft-Wärmepumpe mit Brauchwasserspeicher, Bj. 2013
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss

Sonstiges:

• Erschließungsbeiträge: Der Ochsenwerder Elbdeich ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

• Sielbaubeiträge: Vor der Front Ochsenwerder Elbdeich liegt ein Schmutzwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

• Das Grundbuch wird in Abt. II und III frei 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 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. 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>. Ombudsman 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

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