MODERNISIERTE 3,5 ZIMMER - DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN UND GARAGE IN HAMBURG-CURSLACK

Norbert Schneide - Immobilien
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Curslacker Heerweg 51
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	3,50
Wohnfläche:	102 m²
Grundstücksfläche:	709 m²
Baujahr:	1972
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	339.000,00 €

Objektbeschreibung:

Das hier zum Verkauf stehende Wohnungseigentum mit dem Charme einer Doppelhaushälfte (Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz – WEG) befindet sich in einer in 1972 erbauten Wohnanlage mit 2 Wohneinheiten in Hamburg-Curslack. Das Grundstück ist ideell geteilt und besitzt eine Grundstücksgröße von 709 m².
Verbunden mit dem Wohnungseigentum ist ein Miteigentumsanteil von 1/3 sowie eine Sondernutzungsfläche, die im beigefügten Lageplan blau umrandet ist.

Die Doppelhaushälfte bietet auf ca. 101 m² Wohnfläche und weiterer Nutzfläche ein durchdachtes Raumkonzept auf mehreren Ebenen. Die Immobilie wurde in den Jahren 2015 & 2019 sowohl energetisch als auch hinsichtlich der Gestaltung umfassend modernisiert und überzeugt durch ihre solide Bauweise sowie eine zeitlose und zugleich modern gehaltene Ausstattung.

Das Wohnangebot erstreckt sich vom Teilkeller bis in das Dachgeschoss und verfügt darüber hinaus über einen ausgebauten Spitzboden. Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung, die sich vielseitig nutzen lassen.

Im Erdgeschoss befinden sich der geräumige Wohn- und Essbereich, ein ansprechendes Voll-/ Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sowie eine Wohnküche mit einer modernen und funktional ausgestatteten Einbauküche aus dem Jahr 2019. Unterhalb der Treppe befindet sich zusätzlich noch ein kleiner Abstellraum.

Das Dachgeschoss besteht aus den beiden Schlafräumen, einem Arbeits-/ Gästezimmer, als auch ein separates WC. Das Arbeits-/ Gästezimmer hat durch die Dachsanierung und den Einbau einer Dachgaube nochmals an Platz und Tageslicht gewonnen. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet Ihnen weiteren nützlichen Stauraum.

Der Teilkeller ist über die zugehörige Garage direkt begehbar. Dort befindet sich unter anderem die Heizungsanlage sowie weitere Abstellmöglichkeiten für Vorräte, Fahrräder oder Hausrat.

Der Garten rund um das Haus bietet einen echten Mehrwert – hier genießen Sie Ihre Freizeit im Grünen und dennoch in stadtnaher Lage. Eine neu gestaltete Terrasse die mit einer Hecke nochmals abgegrenzt, ist ebenso vorhanden.

Ein Wohngeld wird derzeit nicht fällig. Die laufenden Kosten für z.B. Versicherungen, Müllgebühren, Wartungen etc. werden durch die Wohnungseigentümer eigenständig gezahlt. Die Teilungserklärung übersenden wir Ihnen auf Anfrage gern.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen und beigefügten Grundrissen.

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack. Curslack erstreckt sich entlang der Dove-Elbe südlich der A25 entlang. Die knapp 4000 Einwohner leben auf insgesamt 10.6 km² grossteils in gemütlichen Einfamilienhüsern entlang der Deichstrassen.

Die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen der Buslinie 225 befinden sich in näherer Umgebung. Eine S - Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger City.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe (Edeka, Aldi, Penny) getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Eine Grundschule sowie Kindergärten sind in Curslack/Neuengamme oder Altengamme ansässig. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Quelle: www.vierlanden.de

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

-> Massive Bauart
-> Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen (Bj. 2019)
-> Satteldach mit Tondachpfannen inkl. neuer Dämmung (Bj. 2019)
-> Dämmung der Geschossdecke (Bj. 2015)
-> Stahlbetondecken (KG/EG/DG)
-> Fallrohre und Dachrinnen aus Zink (Bj. 2019)
-> Ausschlemmen der Kellerinnenwände-/sohle (Bj. 2019)

Haustechnik/Hausanschlüsse:

-> Neue Hausanschlüsse für Gas. Strom und Trinkwasser (Bj. 2015)

-> Neue Unterverteilung für die Elektroinstallation (Bj. 2015)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

-> Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung (Bj. 2019) im Erd- und Dachgeschoss
-> Kunststoff-Haustür (Bj. 2019)
-> Holz-Innentüren (Bj. 2019) und Zargen
-> Geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf
-> Bodenbeläge: Laminat, Vinyl und Fliesen

Sanitärobjekte:

Voll-/ Duschbad (Erdgeschoss, Bj. 2015):

-> Wand- und Bodenfliesen (anthrazit/weiß)
-> Sanitärobjekte in weiß
-> Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
-> Doppelwaschtischanlage mit Unterschränken
-> Bodengleiche Duschwanne mit Echtglas-Duschabtrennung
-> Badewanne
-> Handtuchheizkörper

WC (Dachgeschoss, BJ. 2019):

-> Wand- und Bodenfliesen (anthrazit/weiß)
-> Sanitärobjekte in weiß
-> Wandhängendes-WC mit u.P. Spülkasten
-> Waschtisch mit Unterschrank

Heizungsanlage:

-> Gas-Brennwerttherme (Bj. 2015)
-> Zentrale Warmwasseraufbereitung (Bad EG)
-> Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer (Küche & WC DG)
-> Plattenheizkörper

Sonstiges:

• Die Straße "Curslacker Heerweg" 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 Wohnungsgrundbuch 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 ist bis zum 31.07.2025 vermietet und kann dann frei geliefert werden.

• 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