

EXPOSÉ

Seltene Gelegenheit: Freistehendes Einfamilienhaus auf 2.909 m² Grundstück in Norderstedt



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 22846 Norderstedt
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Nutzfläche (ca.): 85 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.909 m²
Terrasse: ja
Dachform: Walmdach

Kaufpreis
€ 649.000,-

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 ° 22844 Norderstedt ° Tel.: 040 / 35 77 199 00

Fax: 040 / 526 67 95 ° verwaltung@eggers.immobilien ° www.eggers.immobilien

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	22846 Norderstedt, Buchenweg 96
Baujahr	1999
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	138 m ²
Nutzfläche (ca.)	85 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.909 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Terrasse	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	123,43 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-10
Energieausweis gültig bis	2036-03-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja

Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	gem. Vereinbarung
Provision für Käufer	3,25 %

> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0420



Objektbeschreibung:

Willkommen auf einem Grundstück, das in dieser Größenordnung heute nur noch äußerst selten angeboten wird.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück mit rund 2.909 m² Fläche. Bereits die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Weite und Privatsphäre.

Die Wohnfläche von ca. 138 m² verteilt sich komfortabel auf einer Ebene und bietet ein angenehmes Wohnkonzept mit großzügigen Räumen, kurzen Wegen und viel Tageslicht. Mittelpunkt des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus großzügigem Wohnraum, Teilkeller, Garage und der vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier eröffnen sich interessante Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen und individuelle Nutzungskonzepte.

Der weitläufige Grundstücksbereich bietet ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien, Tierhaltung oder zukünftige Nutzungskonzepte. Insbesondere der hintere Grundstücksteil schafft eine angenehme Distanz zur umliegenden Bebauung und vermittelt ein selten gewordenes Gefühl von Großzügigkeit.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Käufer erhalten hier jedoch die Möglichkeit, ein solides Haus mit außergewöhnlichem Grundstückspotenzial nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige und durchdachte Bauweise sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Käufer mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück mit rund 2.909 m² Fläche, welches vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Ob großzügiger Familiengarten, Spielbereich für Kinder, Hobbyflächen oder einfach viel Freiraum und Privatsphäre - hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 138 m² Wohnfläche und bietet ein komfortables Wohnen auf einer Ebene. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen angenehmen Wohnkomfort. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang bildet das Herzstück des Hauses.

Ein besonderes Highlight stellt die große Ausbaureserve im Dachgeschoss dar. Die vorhandene Fläche eröffnet interessante Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Hobbyräume.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Walmdach mit Dachpfanneneindeckung
- ca. 138 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Teilunterkellerung mit vielseitigen Nutzflächen
- direkter Kellerzugang zur Garage
- Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- großzügige Terrasse mit Blick in den Garten

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand. Im Innenbereich sind überwiegend Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Oberflächen erforderlich. Darüber hinaus besteht im Kellerbereich Sanierungsbedarf aufgrund festgestellter Feuchtigkeit.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Norderstedt innerhalb der Metropolregion Hamburg und verbindet ein großzügiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A7 gelangen Sie zügig in die Hamburger Innenstadt, zum Flughafen Hamburg oder in die umliegenden Regionen Schleswig-Holsteins. Darüber hinaus verfügt Norderstedt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des HVV.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



Ansicht 1



Ansicht 4



Ansicht 2



Ansicht 5



Ansicht 3



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



hinterer Gartenbereich



G-WC



Flur im EG



Zimmer



Flur mit Treppe zum Dachboden



Küche

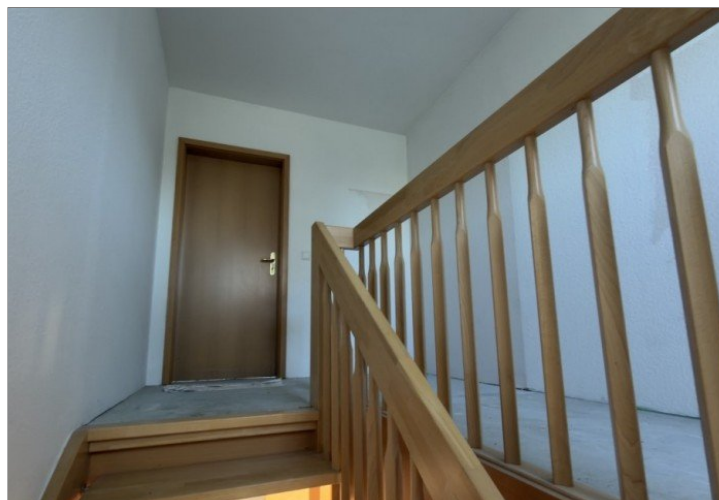
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



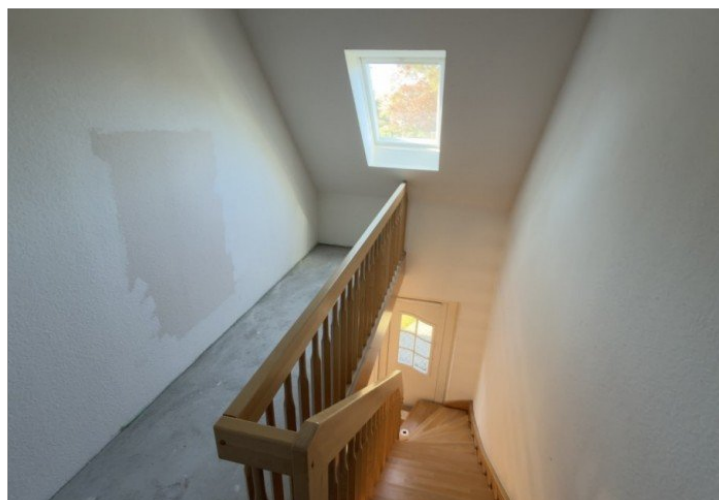
Schlafzimmer



Flur im Dachbodenbereich



Wohnzimmer



Flur im Dachbodenbereich



Wohnzimmer



Dachboden / Ausbausreserve

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



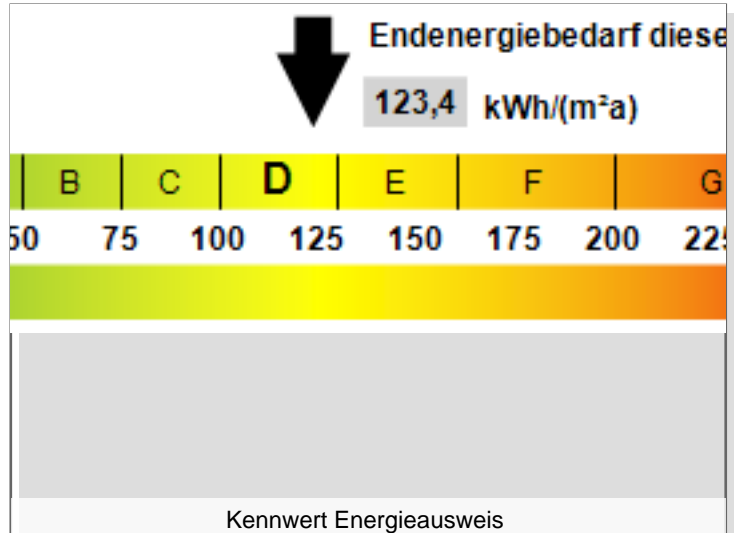
Dachboden / Ausbausreserve



Garage mit Kellerabgang



Dachboden / Ausbaureserve

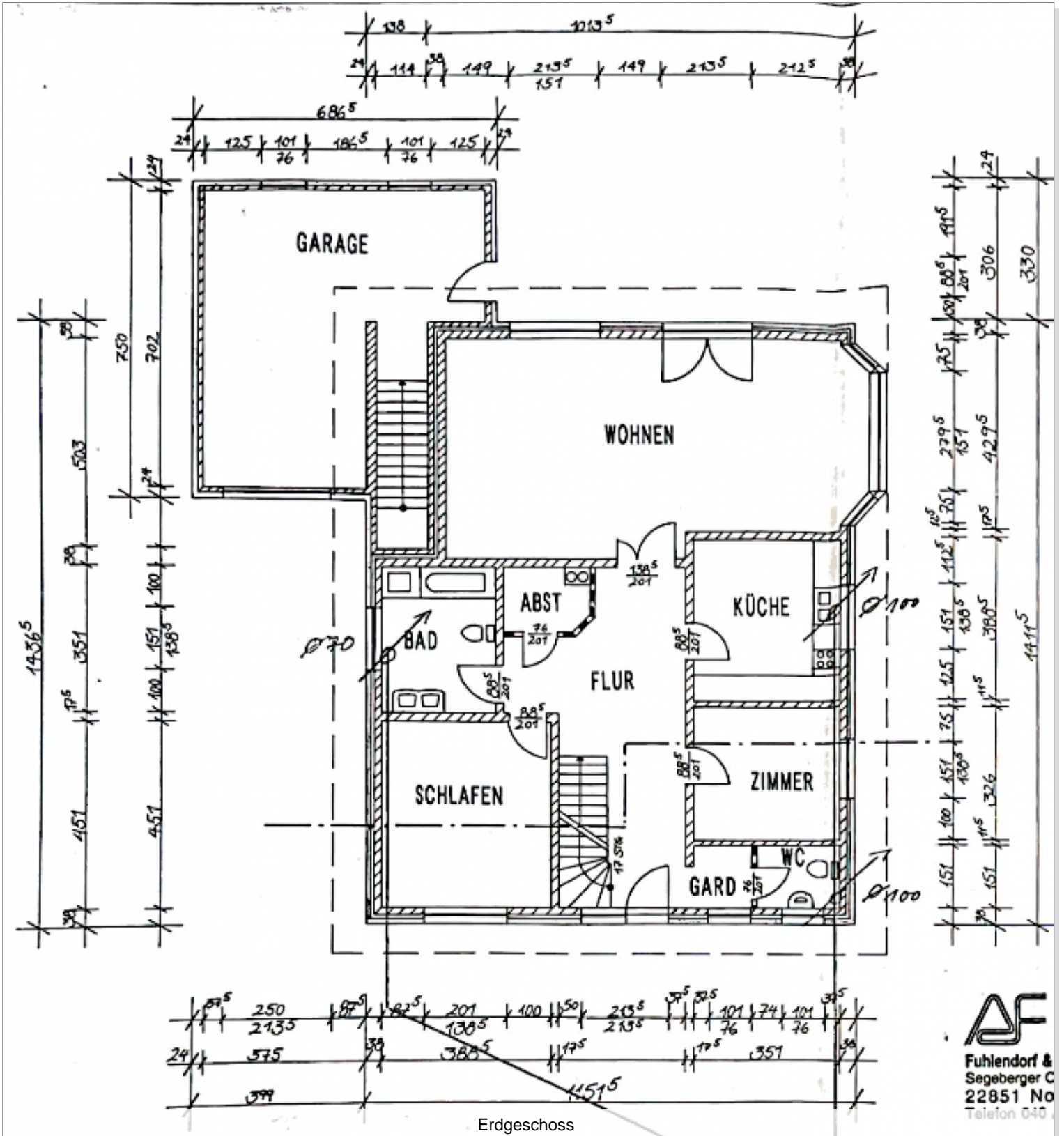


Flurbereich im Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



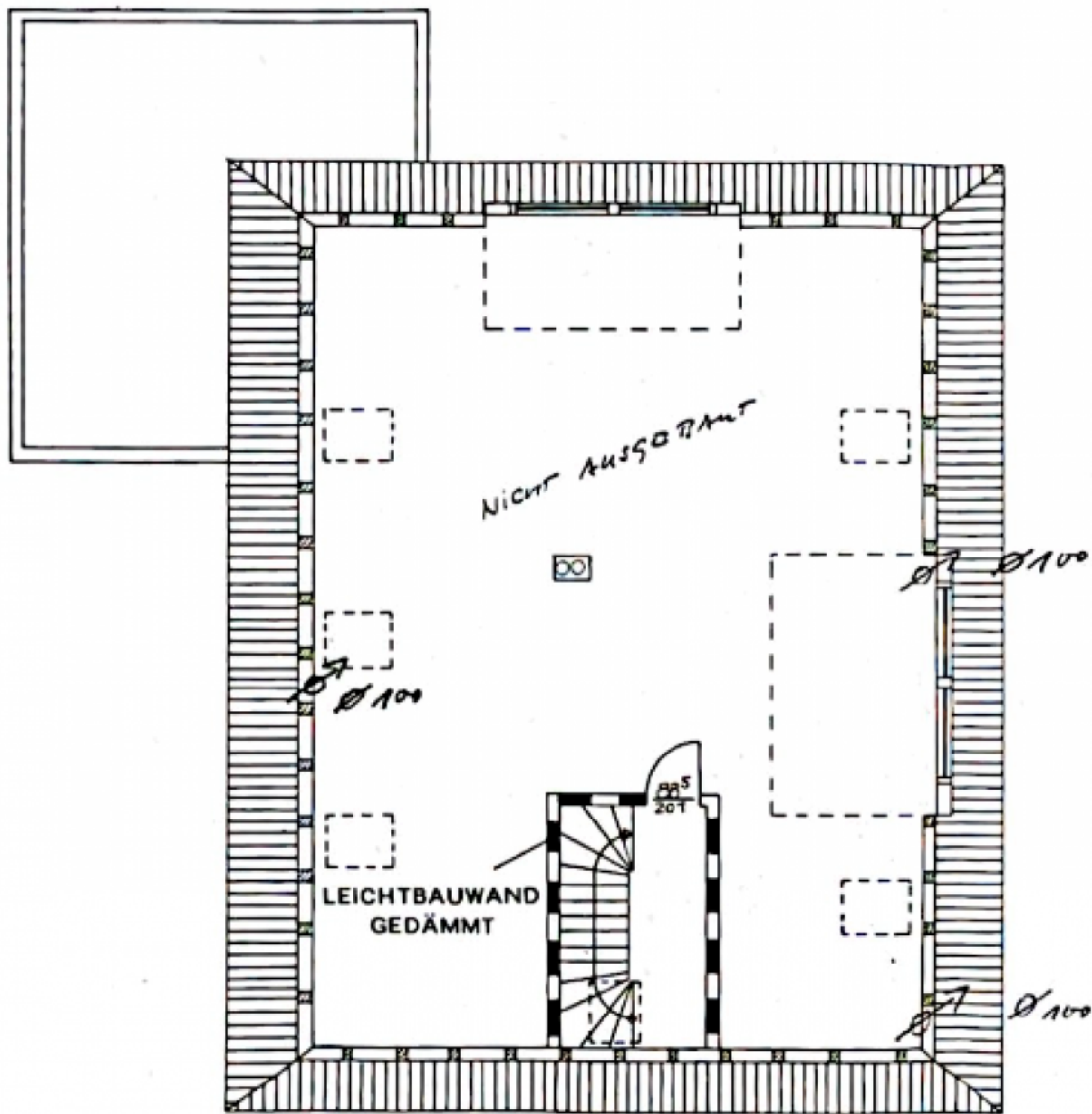
AF
 Fuhlendorf &
 Segeberger C
 22851 No
 Telefon 040

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0420



Dachgeschoss

Fühle
Sege
228
Telef

> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0420



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die

Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 7 Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

3. Leitfaden für die Erstellung von Individualvereinbarungen
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklervertragsrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen,

> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0420



Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Individualvereinbarungen sind sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Es ist dies der goldene Kompromiss, der auszuhandeln ist. Der Makler hat dabei seinem Kunden alles offen zu legen, was normalerweise ihm die Provision nicht gewährt, die er indes durch Vereinbarung mit seinem Kunden gerne erfolgreich geltend machen möchte. Denn der Makler ist darlegungs- und beweispflichtig für eine individuell ausgehandelte Klausel. Er muss beweisen, dass ein wirkliches Aushandeln der Klausel stattgefunden hat, und dafür steht ihm bestens ein Zeuge bei den Verhandlungen zur Verfügung. Ein solcher Fall möge am Beispiel des Aushandelns eines qualifizierten Makleralleinauftrages dargestellt werden: Der Makler legt seinem Kunden vereinfacht einen Formularvertrag, einen so genannten einfachen Makleralleinauftrag in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen vor und spricht mit ihm die einzelnen Klauseln durch, erläutert ihm diese. Der einfache Makleralleinauftrag untersagt dem Kunden lediglich, während der Laufzeit des Vertrages weitere Makler einzuschalten. Dann erklärt der Makler dem Kunden die qualifizierte Form des Makleralleinauftrages, dass er nämlich bei selbst gefundenen Interessenten des Auftraggebers hinzugezogen werden möchte, die potenziellen Kaufinteressenten an ihn zu verweisen sind, damit er das Geschäft erfolgreich abschließen kann und für den Fall des Verstoßes gegen diese Vereinbarung die im Erfolgsfalle anfallende volle Provision erhält. Diese Individualvereinbarung sollte dem Kunden in einem besonderen Schriftstück ausgehändigt werden, verbunden mit einer Überlegungsfrist von vielleicht 2 Tagen längstens. Zeichnet der Kunde diese Vereinbarung gegen, sollte die Individualvereinbarung einer Überprüfung durch die Gerichte mit einiger Sicherheit standhalten.

Individualvereinbarungen und nicht Allgemeine Geschäftsbedingungen sind im wesentlichen in folgenden Fällen zu schließen:

a. Bei der Vereinbarung eines so genannten qualifizierten Makleralleinauftrages
Der so genannte qualifizierte Makleralleinauftrag schränkt die Freiheit des Maklerkunden insofern und insoweit ein, als dass der Kunde für die Dauer der Laufzeit eines solchen Vertrages weder weitere Makler hinzuziehen darf, noch ihm der Selbstverkauf des Objektes gestattet ist. Die Untersagung des Eigengeschäfts bedeutet, dass während der Laufzeit des qualifizierten Makleralleinauftrages nur der Makler berechtigt ist, das Objekt nachzuweisen und zu vermitteln, der den Vertrag mit dem Kunden geschlossen hat und der Kunde alle Interessenten, die er selbst findet oder die wegen des Objektankaufs an ihn herantreten, an seinen beauftragten Makler zu verweisen, den Makler hinzuzuziehen hat, damit dieser das Geschäft erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer zustande

bringt. Verbunden ist dieser Fall in der Regel mit der weiteren Vereinbarung, dass für den Fall der Verletzung der vereinbarten Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel der Auftraggeber die volle Provision übernimmt.

b. Beim Erwerb des Objektes in der Zwangsversteigerung
Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

c. Bei den so genannten Verflechtungstatbeständen
Wenn der Kunde dem Makler eine Provision in Kenntnis von Umständen verspricht, die an sich den Makler hindern, eine Provision zu erheben, dann hat der Kunde die Provision zu bezahlen. Verflechtungsfälle bedingen in der Regel den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts, den rechtswirksamen Notariatsvertrag. Sie finden aber ihren Mangel im Ursachenzusammenhang. Denn es handelt sich in der Regel um Vereinbarungen bezüglich der Vergütung, die nach dem Willen der Parteien von einer ursächlichen Tätigkeit des Maklers im Sinne des § 652 I S. 1 ("infolge") unabhängig sein soll. Bei einem derartigen Provisionsversprechen sind dem Kunden die Verflechtungen des Maklers und die Tatsache, dass der Makler in diesen Fällen keine Provision erhalten kann, bekannt.

d. Bei erfolgsunabhängigen Provisionsversprechen
Die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision widerspricht dem Leitbild des Maklervertragsrechts. Denn der Maklervertrag setzt einen Maklerkunden voraus, der frei in seinen Entschlüssen ist und der die Provision nur im Erfolgsfall zu zahlen hat, das heißt mit rechtswirksamem Abschluss des Notariatsvertrages. Mithin kann eine erfolgsunabhängige Provision niemals durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern stets nur durch Individualvereinbarungen sicher gestellt werden. Hierzu gibt es eine brandneue Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 12.10.2006 zum Aktenzeichen III ZR 331/04, in der der BGH klargestellt hat, dass die Aussage eines Kunden, es werde bei einem Verkauf des Hauses in jedem Falle dem Makler eine Provision gezahlt, ein solches selbständiges erfolgsunabhängiges Provisionsversprechen darstellen kann, auch wenn der Vertrag letztlich ohne den Makler zustande kommt. Voraussetzung sei, dass der Makler überhaupt etwas getan habe, wie etwa ein Exposee zu erstellen. Nur wenn jegliche Gegenleistung des Maklers fehle, könne ein Schenkungsversprechen vorliegen, das ohne notarielle Beurkundung unwirksam wäre.