VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS MIT WASSERZUGANG IN DER "CITY VON NEUENGAMME"

Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Neuengammer Hausdeich 278
21039 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	9,00
Wohnfläche:	255 m²
Grundstücksfläche:	855 m²
Baujahr:	1884
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	630.000,00 €

Objektbeschreibung:

Das ursprünglich im Jahr 1884 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 855 m² großen Grundstück direkt an der Dove-Elbe. Das Gebäude wurde fortlaufend modernisiert und überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz, einen hohen Sanierungsstand sowie seine besondere Wasserlage mit eigenem Bootssteg. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und verfügt über Rasenflächen sowie separate massive Schuppen als Kellerersatzräume.

Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 245 m², hinzu kommen rund 55 m² Nutzfläche. Das Haus ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt, die sich jeweils über eine komplette Etage erstrecken. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Wintergärten im Garten- und Erdgeschoss mit direktem Blick auf die Dove-Elbe sowie der Balkon der Dachgeschosswohnung.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungen vorgenommen: Neben der Erneuerung sämtlicher Leitungen (1998/2007) sowie der Modernisierung von Fenstern und Wintergärten, erfolgten zwischen 2019 und 2023 weitere Investitionen. Dazu zählen unter anderem die Sanierung der Gartengeschoss-Wohnung inklusive neuer Küche (2019), eine Horizontalsperre mit Gel-Außenabdichtung (2020), die Instandsetzung der Wintergärten (2022), die Beseitigung von Wärmebrücken im Erdgeschoss (2023) sowie der Einbau neuer Gasthermen. Im Kellergeschoss befindet sich der Heizungsraum wo sich alle drei Thermen befinden. Die Anschlusssituation für eine Zentralheizung wäre hier gegeben.

Aufteilung der Wohneinheiten

Wohnung 1 (Souterrain / Gartengeschoss)
Vermietet seit 01.04.2013, Kaltmiete 525 € monatlich.
Wohnfläche laut Mietvertrag: 57,69 m² – laut aktuellem Aufmaß: 71,78 m².
Zur Wohnung gehört ein offener PKW-Stellplatz.

Wohnung 2 (Erdgeschoss)
Vermietet seit 01.10.2020, Kaltmiete 1.325 € monatlich.
Wohnfläche laut Mietvertrag: 106,00 m² – laut aktuellem Aufmaß: 101,99 m².
Zur Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz.

Wohnung 3 (Dachgeschoss)
Vermietet seit 15.07.2025, Kaltmiete 1.080 € monatlich.
Wohnfläche laut Mietvertrag und Aufmaß: 70,66 m².
Zur Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz.

Die jährlichen Nettokaltmieten belaufen sich insgesamt auf ca. 35.160 €. Es bestehen Betriebskostenpauschalen; Gas- und Stromverbrauch werden direkt von den Mietern getragen.

Das Mehrfamilienhaus bietet durch seine besondere Lage an der Dove-Elbe, den gepflegten Bauzustand sowie die stabile Vollvermietung eine attraktive Kombination aus Werthaltigkeit und Renditepotenzial. Mit einer Jahresnettomiete von rund 35.160 € in Verbindung mit der hochwertigen Gebäudesubstanz eignet sich das Objekt sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als repräsentatives Anlageobjekt mit Alleinstellungsmerkmal.

Lage:

Das Einfamilienhaus liegt in dörflicher Umgebung im Hamburger Stadtteil Neuengamme. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und dörflichen Charakter ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortszentrum von Curslack-Neuengamme, wo unter anderem ein Edeka, Penny und Aldi zur Verfügung stehen. Darüber hinaus finden sich dort auch Kindergärten, eine Grundschule, verschiedene Ärzte und Kreditinstitute. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Einzelhandels- und Gastronomieangebot stehen im nahegelegenen Bergedorf oder in Geesthacht zur Verfügung.

Der Ortskern von Bergedorf ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Hier finden sich auch wichtige Einrichtungen wie das Bergedorfer Schloss, kulturelle Angebote und das zuständige Bezirksamt Bergedorf. Die Anbindung ermöglicht es den Bewohnern von Neuengamme, die Vorzüge des Stadtlebens schnell zu erreichen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen.

Die nächste Bushaltestelle „Odemanns Heck“ liegt nur etwa 30 Meter entfernt. Von hier aus verbinden die Linien 227 und 427 Neuengamme in rund 30 Minuten direkt mit dem S-Bahnhof Bergedorf – und damit mit dem Hamburger S-Bahn-Netz. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die A25 über die Anschlussstelle „Curslack“ in ca. 10 Minuten und die Hamburger Innenstadt in etwa 20 Minuten.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- rote Verblendfassade

• Satteldach mit Gaube und Betondachpfannen
• Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

• überwiegend Kunststofffenster, weiß
• Kunststoffhaustür, weiß
• überwiegend Holzinnentüren /- zargen
• geschlossene Betontreppen
• Bodenbeläge:
- Souterrain/Gartengeschoss: Fliesen, hell
- Erdgeschoss: Fliesen, hell und Echtholzparkett
- Dachgeschoss: Echtholzparkett und Teppich

Bäder:

• Sanitärobjekte in weiß
• Fliesen, hell
- Souterrain/Gartengeschoss: Dusche mit Glastrennwand
- Erdgeschoss: Badewannne und Dusche mit Glastrennwand
- Dachgeschoss: Dusche mit Glastrennwand

Heizungsanlage:

• 3 Gas-Etagenheizungen (Bj. 2020 und 2023)
• Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlagen

Sonstiges:

• Die Straße "Neuengammer Hausdeich" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.

• Das Grundstück ist voll erschlossen. 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.

• Eine Dichtheitsprüfung der Grundsielleitungen wurde bislang nicht durchgeführt. Die Prüfung und ggf. erforderliche Maßnahmen obliegen dem Käufer.

• 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 voll vermietet 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 den Käufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt der Käufer eine Maklercourtage von 7,14 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diese Beträge gegenüber dem Vertragspartner 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