

JUGENDSTIL-PERLE MIT RENDITEPOTENZIAL NAHE DER ALSTER!



Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -18
Email: timmann@schneide-immobilien.de

Schröderstraße 47
22087 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	750 m ²
Grundstücksfläche:	316 m ²
Baujahr:	1907
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	3.550.000,00 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes Zinshaus, das im Jahr 1907 in massiver Bauweise im englischen Jugendstil errichtet wurde.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 316 m².

Das dreigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss beherbergt insgesamt neun Wohneinheiten, die sich in vier 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 80 m², vier großzügige 4-Zimmer Wohnungen und ein Penthouse mit ca. 160 m² Wohnfläche gliedern.

Die vermietbare Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Mietverträgen (Berechnung nach DIN 277) rund 750 m².

Bis auf das derzeit leerstehende Penthouse sind sämtliche Einheiten vermietet und erwirtschaften monatliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 12.072,78, was einer Jahresnettomiete von EUR 144.873,36 entspricht. Bei Vermietung des Penthouses ergibt sich eine Gesamtjahresnettomiete von EUR 171.273,36. Nähere Informationen zu den Nettokaltmieten erfolgen im persönlichen Gespräch.

Das Penthouse wurde im Jahr 2012 im Zuge einer umfassenden Aufstockung neu errichtet.

Dabei wurde der gesamte Dachstuhl abgetragen und durch eine moderne Stahlträgerkonstruktion ersetzt.

Die Wohnung überzeugt mit offenem Grundriss, Kamin, Südwest-Balkon, einer zusätzlichen Terrasse und einem weiten Blick über Hamburg.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie die Haustechnik. Eine zusätzliche Ausbaureserve ist ebenfalls vorhanden, die derzeit nicht vermietet ist.

Zwischen 2000 und 2025 wurden die Wohnungen fortlaufend kernsaniert und modernisiert, sodass sich das Gebäude sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über moderne Gasetagenheizungen.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine aktuellen Innenaufnahmen erstellt.

Bei weitergehendem Interesse ist selbstverständlich eine Besichtigung vor Ort möglich, um sich ein persönliches Bild vom Zustand der Wohnungen zu verschaffen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in eines der zentralsten und beliebtesten Standorte im Hamburger Stadtteil Hohenfelde, in zentraler und zugleich fußläufiger Distanz zur Außenalster und der beliebten Straße Lange Reihe. Der Standort überzeugt durch seine urbane Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, vielfältiger Gastronomie und dem nahegelegenen Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ mit Kino und Fitnessstudio.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation „Umlandstraße“ ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso bestehen schnelle Verbindungen zum Hamburger Hauptbahnhof, in die Innenstadt sowie zum Flughafen.

Neben der optimalen Infrastruktur bietet die Lage auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Die Außenalster, der Kuhmühlenteich sowie umliegende Grünflächen und Spielplätze sind fußläufig erreichbar und erhöhen die Aufenthaltsqualität erheblich.

Ausstattung:

Ausstattung Wohnungen:

- 4 × 4-Zimmer-Wohnung
- 5 × 3-Zimmer-Wohnungen
- Zusätzliche Ausbaureserve im Souterrain für ca. 80m² Wohnfläche
- Alle Wohnungen verfügen über modernisierte Wohnküchen und eigene Gastherme - in der Küche positioniert.
- Ein Großteil der Wohnungen ist mit einem funktionalen Kamin ausgestattet.
- Alle Einheiten sind mit Balkonen ausgestattet.
- Zwei der Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über je einen privaten Gartenanteil mit Terrasse.
- Je Wohnung ist 1 Kellerraum bzw. Abstellraum zugehörig

Baustoffe/Bauart:

- Massive Bauweise im englischen Jugendstil
- Mansarddach mit Dachpfannen (ca. 2012 im Zuge des Dachgeschossausbaus komplett neu errichtet)
- Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
- Aufgearbeiteter, originaler Stuck
- ca. 2,80 m hohe Decken
- Hochwertige Kirschholzfenster
- Kassetten- und Landhaustüren im Jugendstil
- Dielen und - im Penthouse - hochwertiger PVC-Designbelag.
- Vollkeller mit Abstellräumen und Haustechnik

Heizungsanlage:

- Gas Kombibrennwertgeräte inkl. Warmwasseraufbereitung in den jeweiligen Wohnungen
- Zwei Wohnungen verfügen über einen Durchlauferhitzer zusätzlich zur Gastherme

Instandhaltungen/Modernisierungen während der letzten 15 Jahre:

- Neue Bäder mit Herzbach Armaturen und Einbauküchen.
- Strom- und Wasserleitungen wurde vor rund 10 Jahren erneuert
- Wände wurden neu verputzt und der Stuck neu aufbereitet.

- Dielenboden wurde abgeschliffen und neu aufbereitet.
- Das Penthouse wurde um 2012 im Rahmen einer umfassenden Sanierung neu errichtet: Der gesamte Dachstuhl wurde abgetragen und durch eine Holz-/Stahlträgerkonstruktion ersetzt. Die Wohnung wurde außerdem mit einem Kamin ausgestattet.

Sonstiges:

- Die Straße "Schröderstraße" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Vor der Front zur Schröderstraße liegt ein Mischwassersiel.
- 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 vermietet übergeben, mit Ausnahme des derzeit noch leerstehenden Penthouses.
- 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. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt der Käufer eine Maklercourtage von 6,25 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diesen Betrag gegenüber des Vertragspartners 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. 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-Grunderwerb 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