

**STABILE KAPITALANLAGE - GEPFLEGTES ZINSHAUS MIT 8  
WOHNEINHEITEN!**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Jana Schütz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Kirchenheerweg 117/117a  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	3,00
Wohnfläche:	569 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.267 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	1.415.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Mit diesem Verkaufsangebot präsentieren wir Ihnen eine gepflegte Anlageimmobilie mit 8 vermieteten Wohneinheiten in massiver Bauweise, gelegen im Hamburger Stadtteil Kirchwerder.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.267 m<sup>2</sup>.

Über die Zufahrt erreichen Sie die acht freistehenden PKW-Stellplätze sowie eine Garagenanlage mit insgesamt fünf weiteren Stellplätzen.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Gebäudeteile:

Der erste Gebäudeteil wurde im Jahr 1930 errichtet und umfasst zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenen Hauseingängen. Im Jahr 2010 wurde eine Fassaden- und Kellerdämmung nachgerüstet. Darüber hinaus wurde im Jahr 2023 die Dachgeschosswohnung grundsaniert was unter anderem die Erneuerung der Grundrissgestaltung, Fenster, Elektrik, Fußböden und eine neue Einbauküche umfasste.

Der angrenzende zweigeschossige Gebäudeteil entstand 1980 und beherbergt 6 weitere Wohneinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 569,4 m<sup>2</sup> (laut Mietverträgen).

Eine detaillierte Mieterliste stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Das Kellergeschoss mit den einzelnen Mieterkellern, der Haustechnik sowie einem Fahrradabstellraum ist über einen separaten Zugang vom Hof aus erreichbar.

Die Immobilie wurde regelmäßig renoviert, modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnungen sind gut geschnitten und verfügen über helle Bäder und Küchen.

Die Bodenbeläge sind mit Parkett, Vinyl und hellen Fliesen ausgestattet.

Bis auf die Dachgeschosswohnungen im Anbau verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartennutzung.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (Stand 2025) beträgt EUR 79.202,40. Sämtliche Wohneinheiten sowie alle Stellplätze und Garagen sind vollständig vermietet.

Bei konkretem Interesse ist selbstverständlich eine Besichtigung vor Ort möglich.

### **Lage:**

Das Objekt liegt im ländlich geprägten Hamburg-Kirchwerder, unweit des Zollenspieker-Elbdeichs und der Zollenspieker Fähre.

Kindergärten, Ärzte sowie die Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe in Kirchwerder sowie Penny, Edeka und Aldi in Curslack/Neuengamme sind schnell erreichbar.

Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet Bergedorf mit der beliebten Einkaufsstraße „Sachsentor“.

Über die A 25 gelangt man in etwa 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Die Buslinien 124 und 120 sind fußläufig erreichbar und verbinden direkt mit dem S-Bahnhof Bergedorf sowie dem Hamburger Hauptbahnhof.

### **Ausstattung:**

Ausstattung Wohnungen:

- 3 × 2-Zimmer-Wohnung
- 5 × 3-Zimmer-Wohnung
- Duschbäder / Vollbäder (gepflegt und laufend modernisiert)
- Einbauküchen (gepflegt und laufend modernisiert)
- Drei Loggien und zwei Terrassen
- Je Wohnung ist 1 Abstellraum zugehörig

Baustoffe/Bauart:

Anbau mit 6 Wohneinheiten (Bj. 1980):

- Massive Bauweise (Kalksandstein und Ytong), Rotsteinverblend, Stahlbetondecken
- Isolierverglaste Mahagoniholzfenster, Baujahr 1980
- Dacheindeckung mit Betonsteinpfannen in Pappdocken
- Dachrinne und Fallrohre aus Zink.

Altbau mit 2 Wohneinheiten (Bj. 1930):

- Massive Bauweise

- Stahlträgerdecke KG/EG, Holzbalkendecke EG/DG, Dacheindeckung mit Betonsteinpfannen Bj. 1980 in Pappdocken
- Fassaden und Kellerdämmung in 2010
- Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
- Die Dachgeschosswohnung verfügt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. 2023.
- Abstellräume und Haustechnik mit separaten Zugang unter dem Gebäudeteil

#### Heizungsanlage:

- Gaszentralheizung Bj. 1999
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einzelne Durchlauferhitzer, welche sich im Badezimmer der jeweiligen Wohnungen befinden.

#### Baumaßnahmen und Renovierungen:

- 2010: Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) im ersten Gebäudeteil (Altbau)
- 2014: Instandsetzung der Balkone sowie Erneuerung der Geländer
- 2020: Dachwartung inklusive Reinigung und anschließender Beschichtung der Zinkteile
- 2023: Umfassende Sanierung der Dachgeschosswohnung im ersten Gebäudeteil (Altbau), inklusive Einbau neuer Fenster

#### Sonstiges:

- Die Straße "Kirchenheerweg" ist endgültig hergestellt worden.  
Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser- und Abwasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden.
- Die gesetzliche Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen erfolgte vor etwa 5 Jahren. Es sind keine Mängel bekannt.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Das Objekt ist komplett vermietet. Eine detaillierte Mieterliste oder Mietverträge übersenden wir Ihnen gern auf Anfrage.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- 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 7,14 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diesen Betrag gegenüber des Vertragspartners hat.
- Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter konnten keine aktuellen Innenaufnahmen gemacht werden.

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@schneide-immobilien.de)