

**VERKEHRSGÜNSTIGES BÜRO- & LAGERGEBÄUDE IN MASSIVBAUWEISE -
IDEAL FÜR KUNDENKONTAKT!**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Eichholzer Straße 7a
21436 Marschacht / Niedermarschacht

Objektart:	Office/Practice
Baujahr:	1999
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	465.000,00 €

Objektbeschreibung:

In strategisch günstiger Lage von Marschacht bietet dieses im Jahr 1999 in massiver Rotklinkerbauweise errichtete Gewerbeobjekt ideale Voraussetzungen für mittelständische Unternehmen, Handwerker und Dienstleister. Auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück kombiniert die Immobilie helle Büroarbeitsplätze mit großzügigen, vielseitig nutzbaren Lagerflächen sowie Sozialbereichen. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf ca. 242 m², wovon ca. 180 m² auf das Hauptgebäude und ca. 62 m² auf den Anbau entfallen.

Durch den straßenseitigen Haupteingang gelangt man direkt von vorne in den großzügigen Büroraum, in dem aktuell drei PC-Arbeitsplätze eingerichtet sind und der ausreichend Platz für einen offenen Besprechungsbereich bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum angrenzenden, ca. 87 m² großen Lagerbereich des Ursprungsgebäudes. Dieses Lager ist auch von außen bequem über ein Rolltor (Durchfahrtshöhe und -breite jeweils ca. 2,70 m) sowie eine separate Seiteneingangstür erreichbar. Im hinteren Bereich des Lagers schließen sich die Sanitär- und Sozialräume an: eine Einbauküche, ein Duschbad mit WC, ein separater Heizungsraum sowie ein rundum gefliester Gewerbe-Spül- und Hilfsraum mit Bodenwanne. Über eine Holztreppe gelangt man in das teilweise ausgebauten Dachgeschoss, welches zur Zeit als Aktenarchiv genutzt wird.

Im Jahr 2011 wurde das Ursprungsgebäude durch einen direkt angeschlossenen Lageranbau erweitert. Durch einen offenen Durchgang verbindet sich das Bestandslager stufenlos mit der Erweiterung, wodurch eine zusammenhängende Lagerfläche von insgesamt ca. 150 m² entstanden ist. Dieser Anbau verfügt zudem über eine eigene Seiteneingangstür, über die der Bereich auch direkt von außen betreten werden kann. Beide Gebäudeteile werden zentral über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Zukunftssicheres Arbeiten ist durch einen bereits im Gebäude anliegenden und aktiv genutzten Glasfaseranschluss garantiert. Im Büroraum ist eine CAT5e-Netzwerkverkabelung installiert, die über drei Bodentanks direkt zu den Arbeitsplätzen führt. Ein Starkstromanschluss ist vorhanden. Das ca. 1.200 m² große Grundstück befindet sich im Mischgebiet und ist rund um das Gebäude mit Pflasterflächen angelegt, die hervorragende Rangier-, Anliefer- und Abstellmöglichkeiten bieten.

Ob für kleine mittelständische Büro- und IT-Dienstleister, Handwerksbetriebe, Reparatur- und Montagewerkstätten, Schulungsträger oder kompakte Logistik- und Vertriebsunternehmen – die Immobilie vereint Verwaltung, Lagerung und weitere Nutzungsmöglichkeiten ideal unter einem Dach.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Eichholzer Straße im Gewerbe-/Mischgebiet der Gemeinde Marschacht, dem Verwaltungssitz der zukunftsorientierten Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg.

Marschacht zeichnet sich durch seine wirtschaftsfreundliche Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Elbe aus. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist optimal: Über die Bundesstraße B 404 besteht eine direkte, zügige Verbindung zur A 25 (Richtung Hamburg) sowie zur A 39 (Richtung Lüneburg). Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 35 Minuten erreichbar, das Oberzentrum Winsen (Luhe) sowie Geesthacht liegen nur wenige Kilometer entfernt. Vor Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie Versorgungsbetriebe zur Verfügung.

Ausstattung:

Hauptgebäude (Bj. 1999)

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Rotklinker-Verblendfassade
- Zweischaliger Wandaufbau mit ca. 8,5 cm Kerndämmung und 17,5 cm Porenbeton-Hintermauerwerk
- Walmdach mit Betondachpfannen in Pappdacken
- Dachdämmung mit 14 cm Mineralfaser
- Dachunterschlüge aus Holz
- Holzbalkendecke
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und manuellen Gurtzug-Rollläden
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt
- Offene Holztreppe zum Spitzboden
- Bodenbeläge: Fliesen im Büro, Besprechungsbereich, Bad, Küche und Heizungsraum; ansonsten Zementestrich mit Schutzanstrich
- Wände geputzt und hell gestrichen

Sanitärobjekte/Sozialräume:

- Duschbad (Bj. 1999) mit Dusche, WC und Handwaschbecken (2,00 m hoch gefliest)
- Sozialraum mit EBK (Bj. 1999) und gefliestem Küchenschild

- Spül- und Hilfsraum mit Bodenwanne

Anbau (Bj. 2011)

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Rotklinker-Verblendfassade
- Zweischaliger Wandaufbau mit ca. 10 cm Kerndämmung und 17,5 cm Porenbeton-Hintermauerwerk (innen 1,5 cm Putz)
- Wasserundurchlässige Stahlbetonsohle (WU-Beton)
- Walmdach mit Betondachsteinen
- Holzbalkendecke

Fenster/Tür/Bodenbeläge:

- Kunststofffenster in Weiß mit elektrischen Rollläden
- Kunststoff-Seiteneingangstür in Weiß
- Bodenbeläge: Zementestrich mit Schutzanstrich
- Wände mit offenporigem Anstrich versehen

Heizungsanlage (für beide Gebäudeteile)

- Gas-Zentralheizung (Bj. 1999)
- Beheizung aller Gebäudeteile (Hauptgebäude und Anbau) über Plattenheizkörper
- Zentrale Warmwasseraufbereitung über separaten Warmwasserspeicher (120 l)

Sonstiges:

- Die Straße "Eichholzer Straße" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Anliegerbeiträge: Eine Anliegerbescheinigung wurde beantragt, liegt aber noch nicht vor.
- Ein aktueller Grundbuch-Auszug wurde angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Baulasten: Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster wurde angefordert, liegt aber noch nicht vor.
- Das Objekt wird frei und geräumt übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (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 diesen Betrag gegenüber dem Vertragspartner hat.
- Einzelne Texte bzw. Textpassagen sowie entsprechend gekennzeichnete Abbildungen in diesem Exposé wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt oder bearbeitet. KI-generierte oder KI-bearbeitete Abbildungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Dabei können dargestellte Gegenstände, Möbel, Dekorationen, Ausstattungs- und Gestaltungselemente ergänzt, verändert oder entfernt worden sein. Diese sind nur dann Bestandteil des Miet- bzw. Kaufgegenstands, wenn dies ausdrücklich angegeben ist. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von visualisierten Gestaltungs- oder Ausstattungsbeispielen abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand des Objekts sowie die vertraglichen Vereinbarungen und Unterlagen.

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