

**KAPITALANLAGE IN HAMBURG-KIRCHWERDER: WOHNHAUS MIT DREI  
NUTZUNGSEINHEITEN UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Kirchenheerweg 187  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	8,00
Wohnfläche:	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	530 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1902
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	360.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

In ruhiger Lage von Hamburg-Kirchwerder befindet sich dieses voll vermietete Wohnhaus auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude wurde um 1902 errichtet und im Jahr 1965 umfassend modernisiert und erweitert. In den letzten Jahren erfolgten weitere Investitionen, unter anderem wurden 2014 neue Fenster eingebaut und drei separate Gasthermen installiert – jeweils eine für jede Nutzungseinheit.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen: ein ausgebautes Souterrain, ein Hochparterre (Obergeschoss) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit darüber liegendem Spitzboden. Das Objekt ist langfristig vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Ist-Miete von 18.012,00 €. Die Mieteinnahmen verteilen sich auf drei Einheiten: Eine Dachgeschosswohnung mit 2,5 Zimmern und ca. 65 m<sup>2</sup> (450,00 € kalt, Mietbeginn 01.07.2014), eine Wohnung im Hochparterre mit 3 Zimmern und ca. 90 m<sup>2</sup> (701,00 € kalt, Mietbeginn 01.07.2013) sowie einen wohnlich ausgebauten Souterrainbereich mit 2,5 Zimmern und ca. 60 m<sup>2</sup> (350,00 € kalt, Mietbeginn 01.03.2015).

Wertsicherungsklauseln bestehen in den Mietverträgen nicht.

Die Wohnungen sind jeweils über den gemeinsamen Außentreppenaufgang zu erreichen. Jede Einheit verfügt über eine Einbauküche, ein eigenes Bad, helle Räume sowie Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat oder Teppich. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss bieten zudem einen Balkon. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein genehmigter Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche. Neben dem Carport wäre Platz für zwei weitere Stellplätze.

Der bauliche Zustand des Hauses ist insgesamt gepflegt, jedoch besteht in Teilen ein altersbedingter Modernisierungstau – insbesondere im Bereich der Bäder und der Innenausstattung. Dies wurde bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt und bietet dem Erwerber Spielraum für wertsteigernde Maßnahmen.

Dieses Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine voll vermietete Immobilie mit solidem Ertrag und Entwicklungspotenzial suchen.

Bitte beachten Sie, dass bei dem angebotenen Objekt sämtliche Einheiten derzeit vermietet sind. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sowie zur Wahrung eines reibungslosen Ablaufs bitten wir, von eigenständigen Besichtigungen des Objekts abzusehen. Eine Innenbesichtigung kann ausschließlich nach vorheriger Absprache und unter Berücksichtigung der Mietverhältnisse erfolgen.

### **Lage:**

Das Objekt befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage im Stadtteil Hamburg-Kirchwerder, einem der Vier- und Marschlande im Bezirk Bergedorf. Die Umgebung ist geprägt von Deichen, Wiesen, kleinen Wasserläufen und dem nahegelegenen Elbdeich, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Die naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und ist bei Mietern sehr beliebt, die das Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt kombinieren möchten.

Im Ortskern von Kirchwerder finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Rewe), weitere Märkte und Versorger befinden sich im nahen Curslack und Neuengamme (u. a. Penny, Edeka, Getränkemarkt, Banken). Der idyllische Stadtkern von Bergedorf mit der bekannten Einkaufsstraße „Sachsenteor“ ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Auch infrastrukturell ist die Lage gut angebunden: Die Buslinie 124 verbindet den Standort mit dem Bahnhof Hamburg-Bergedorf und dem Hamburger ZOB. Von Bergedorf aus bestehen regelmäßige S-Bahn-Verbindungen in die Hamburger Innenstadt. Alternativ ist die City über die Bundesstraße 5 oder die Autobahn A 25 in rund 25 Minuten erreichbar.

Für Familien sind sowohl eine Stadtteilschule im Zentrum von Kirchwerder als auch eine Grundschule im Ortsteil Zollenspieker vorhanden – letztere ist fußläufig oder mit dem Schulbus erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Bergedorf.

### **Ausstattung:**

Ausstattung Wohnungen:

- 2,5 bis 3 Zimmer-Wohnungen
- Vollbad oder Duschbad
- Einbauküche
- 2 Balkone
- Für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss ist jeweils ein Abstellraum im Keller zugehörig

Die Wohnungen verfügen über Fliesenboden bzw. Laminat- und Teppichboden. Die Wände und Decken sind tapeziert und/oder gestrichen. Im Souterrain wurden teilweise Silikatplatten an den Wänden angebracht

Baustoffe/Bauart/Fenster:

- Massive Bauweise
- Satteldach mit Betondachpfannen

- Dachunterschläge/Ortgänge etc. aus Holz
- Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer und Kunststoff
- Veluxfenster
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2014)
- Kunststoff-Haustüren (Bj. 2014)
- Holz-Innentüren und Zargen
- Fliesen- und Laminatböden
- Außentreppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Heizungsanlage:

- Gas-Brennwertherme je Wohneinheit (Bj. 2014, Fa. Remeha)
- Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer
- Plattenheizkörper
- Wasseruhren, Strom- und Gaszähler vorhanden

**Sonstiges:**

- Die Straße "Kirchenheerweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.
- Erschließungsbeiträge und Sielbaubeiträge: Das Grundstück ist voll erschlossen. Vor der Front Kirchenheerweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Flurstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.
- Das Wohnhaus verfügt über zwei genehmigte Wohneinheiten. Der wohnlich ausgebaute Souterrainbereich wird derzeit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt, eine baurechtliche Genehmigung für diese Nutzung liegt nach aktuellem Stand nicht vor. Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen gerne auf Anfrage.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abt. II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung (Abstandsfläche) für das Flurstück 1469 vorhanden. Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen gerne auf Anfrage.
- Altlasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird in gegenwärtigen Zustand vollvermietet übergeben.
- Übergabe nach Absprache
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Kurzfristige Besichtigung nach Absprache möglich

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>. Ombudsman 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-Gründerwerb 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)