

**VERKAUF GEGEN GEBOT! VIERLÄNDER BESONDERHEIT -  
DENKMALGESCHÜTZTE HOFANLAGE IN HAMBURG-KIRCHWERDER**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-18  
Email: [timmann@schneide-gmbh.de](mailto:timmann@schneide-gmbh.de)

Kirchwerder Hausdeich 114  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	13,00
Wohnfläche:	327 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	2.595 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1800
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	0,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Im Kundenauftrag möchten wir Ihnen diese ganz besondere Immobilie zum Kauf anbieten. Ihr Traum unter Reet in Kirchwerder !

Bei der denkmalgeschützten Hofanlage handelt es sich um ein absolutes Liebhaberobjekt mit viel Potenzial. Sie beherbergt das um ca. 1800 als Hofstelle erbaute Bauernhaus, eine als Lagerfläche dienende Scheune sowie weitere Nebengebäude in Form von Schuppenanlagen. Derzeit befinden sich in dem Bauernhaus drei Mietwohnungen, wovon aktuell lediglich eine Wohneinheit vermietet ist (Nettokaltmiete EUR 350,- p.M. - befristet bis 30.06.2025). Die Wohnnutzung beschränkt sich überwiegend auf die Flächen im Erdgeschoss und einen kleinen ausgebauten Wohnteil im Obergeschoss (Wohneinheit 2). Der ehemalige rückwärtige Wirtschaftsteil, welcher zu seiner Zeit u.a. die Stallungen und Räumlichkeiten für Arbeitsmittel zur Verfügung stellte, wurde noch nicht ausgebaut.

Für den weiteren Ausbau des Bauernhauses und der Nutzungsänderung der Scheune (Ausbau zu Wohnraum) liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Erste Gespräche mit der Denkmalbehörde wurden hierzu bereits auf Grundlage von Ausbaukonzepten eines Architekturbüros geführt; eine denkmalrechtliche Genehmigung liegt nicht vor. Das Ausbaukonzept sieht die Erweiterung der Wohnnutzung auf der gesamten Grundfläche des Bauernhauses vor. Weiterhin wird angestrebt die Anzahl der Wohnungen von 3 auf 4 zu erhöhen und gleichzeitig die Grundrisstruktur anzupassen. Hinsichtlich der Scheune wurde eine Nutzungsänderung geplant, so dass die Erdgeschossfläche beispielsweise zu Wohnraum umgenutzt werden kann

Den Bauvorbescheid nebst den Ausbaukonzepten übersenden wir Ihnen gern bei näherem Interesse.

Das großzügige Grundstück wird real geteilt und besitzt gemäß beigefügten Teilungsentwurf eine Grundstücksgröße von ca. 2.595 m<sup>2</sup>. Es verfügt über zwei separate Grundstückszufahrten (Kirchwerder Hausdeich sowie Norderquerweg). Die Hofflächen sind mit Kopfsteinpflaster und Schlacke befestigt.

Ein Sanierungsstau an den Objekten ist vorhanden. Bei beabsichtigten Veränderungen am Bauernhaus, der Scheune und Grundstück ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.

Die Immobilie wird derzeit im Zuge eines Gebotsverfahrens veräußert. Wir laden Sie herzlich ein, uns Ihr Kaufpreisangebot diskret und vertraulich zu unterbreiten.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen und beigefügten Grundrissen.

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

### **Lage:**

Das Objekt befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Kirchwerder.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 25 Autominuten gut zu erreichen. Die Buslinie 124 (Bergedorf-ZOB) verkehrt in fußläufiger Nähe.

Kindergärten und verschiedene Ärzte finden Sie in Kirchwerder. Die Stadtteilschule Kirchwerder ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in Kirchwerder (z.B. Rewe), im benachbarten Curslack/Neuengamme (z.B. Penny, Edeka, Aldi) oder in Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsentor" getätigt werden.

### **Ausstattung:**

Bauernhaus:

Außenwände:

Holzfachwerk, Gefache aus Ziegelmauerwerk  
Verblendfassade (Rotklinker), teilweise ca. 1940 erneuert (Süd-Giebel und westliche Traufseite)

Innenwände:

Massiv, teilweise Leichtbauwände

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Dach:

Krüppelwalmdach mit Reeteindeckung (zwischen den Jahren 1992-2005 wurde die westliche Dachfläche erneuert)

Dachgeschoss:

keine Dämmung

Teilkeller:

Feuchtigkeit erkennbar

Außentüren:  
Original erhaltene zweiflügelige Holztüren

Fenster:  
Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit 1-fach Verglasung

Innentüren:  
Holztüren mit Holzzarge

Geschosstreppen:

Geschlossene Holzterrasse

Wände/Decken:  
Überwiegend Tapeten und Anstrich

Fußbodenbelag:  
Fliesen, Holzdielen, Teppich und PVC-Belag

Sanitär:  
WE 1: Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC (Bj. 2006)  
WE 2: Bad mit Dusche, Waschtisch und WC (Bj. 2004)  
WE 3: Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC (Bj. 1996)

Heizung:

Gasttherme je Wohnung:

WE 1: Bj. 2006  
WE 2: Bj. 2000  
WE 3: Bj. 1996

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer und/oder Boiler.

Sonstiges:  
Feuchtigkeit im Kellergeschoss bzw. teilen des Erdgeschosses erkennbar, Rissbildung im Mauerwerk, Schädlingsbefall im Gebälk kann nicht ausgeschlossen werden, Ausblühungen im Mauerwerk vorhanden.

**Sonstiges:**

- Die Straßen "Kirchwerder Hausdeich" und "Norderquerweg" sind endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, und Telefon ist vorhanden.
- Das Grundstück ist voll erschlossen. Zu Seiten des Norderquerwegs ist ein Siedlungsbeitrag in Höhe von EUR 13.698,84 widerruflich gestundet. Die Begleichung der Kosten obliegt dem Käufer.
- Bei der Dichtheitsprüfung für bestehende Abwasserleitungen wurden Mängel festgestellt. Die notwendigen Reparaturen und daraus resultierenden Kosten sind vom Käufer zu übernehmen.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Eintragungen (Mitbenutzung Drucksiedelschacht und Zufahrt Nachbar) vorhanden. Nähere Einzelheiten erläutern wir Ihnen gern auf Nachfrage.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Die Übergabe des Grundstücks erfolgt im jetzigen Zustand.
- Übergabe nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.

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)