SOLIDE KAPITALANLAGE ! GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS MIT 12 WOHNEINHEITEN IN HAMBURG-LOHBRÜGGE

Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

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

Lohbrügger Landstraße 33-35
21031 Hamburg

Objektart:	House
Wohnfläche:	776 m²
Grundstücksfläche:	790 m²
Baujahr:	1958
Verkaufsstatus:	VERKAUFT
Kaufpreis:	1.575.000,00 €

Objektbeschreibung:

Mit dieser Verkaufsaufgabe möchten wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus, welches 1958 in massiver Bauweise errichtet worden ist, zum Kauf anbieten. Das Grundstück wird gemäß beigefügten Ausschnitt des Teilungsentwurfes real geteilt und besitzt demnach eine Grundstücksgröße von ca. 790 m². Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine kleine Grünfläche mit diversen Bepflanzungen.

In dem zweigeschossigen Gebäude, welches zusätzlich über nicht ausgebaute Dachböden verfügt, befinden sich insgesamt 12 Wohneinheiten, die sich auf 2 Gebäudeteile mit separaten Hauseingängen und jeweils 6 Wohneinheiten aufteilen. Das Kellergeschoss mit den zu den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, der Haustechnik, einem Fahrradabstellraum und der Waschküche kann über eine Verbindungstür zwischen den beiden Gebäudeteilen komplett durchlaufen werden.

Die 12 Wohneinheiten nebst 4 freistehender PKW-Stellplätzen sind derzeit vollständig vermietet. Die Gesamtwohnfläche erstreckt sich auf ca. 776 m² (gemäß Mietverträge). Die PKW-Stellplätze sind, mit einer Ausnahme, mit separaten Mietverträgen vermietet.

• 12 x 3 Zimmer Wohnung (ca. 65 m²)
• 2 Wohneinheiten je Etage & Gebäudeteil
• IST-Jahresmiete EUR 86.499,36 (Stand 07/2024)
• Letzten Mieterhöhungen Frühjahr 2024

Eine detaillierte Mieterliste übersenden wir Ihnen auf Anfrage gern.

Weiteres Ausbaupotenzial bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss mit aktuell vermieteten Abstellräumen.

Renovierungsmaßnahmen sind fortlaufend durchgeführt worden, so dass sich die Immobilie in einem gepflegten, jedoch altersgerechten Zustand befindet.

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich nahe des Lohbrügger Marktes, im Hamburger Stadtteil Lohbrügge.

Der öffentliche Nahverkehr ist bequem zu erreichen. So befinden sich diverse Bushaltestellen nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso ist der S-Bahnhof Bergedorf fußläufig erreichbar. Mit der S 21 fahren Sie innerhalb von 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Auch das City-Center-Bergedorf (CCB) mit seinen diversen Einkaufsmöglichkeiten wie Budnikowsky, Edeka, Kaufland und Saturn, aber auch etlichen Lokalitäten, befindet sich direkt am Bergedorfer Bahnhof.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte und Banken etc. sind in wenigen Gehminuten in den Einkaufszonen "Alte Holstenstraße" und "Sachsentor" vorhanden.

Ausstattung:

Ausstattung Wohnungen:

• 3 Zimmer - Wohnungen
• Duschbad
• Einbauküche
• Balkon je Wohnung
• Je Wohnung ist 1 Kellerraum zugehörig (sowie teilweise auch Abstellraum im Dachboden)

Baustoffe/Bauart:

• Massive Bauweise
• Satteldach mit Betondachpfannen (Frankfurter) in Pappdocken (Bj. 1958)
• Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
• Vollkeller mit seitlichem Außenzugang (Nr. 33)

Heizungsanlage:

• Gasbrennwerttherme (Zentralheizung) Bj. 2013
• Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einzelne Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnungen.

Instandhaltungen/Modernisierungen während der letzten Jahre:

• Einbau von neuen Haustüranlagen inkl. neuer Sprech- und Briefkastenanlage (Nr. 33 & 35 - 2011)
• Zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke (ca. 14 cm) und anschließender Abdielung mit OSB-Platten (Nr. 33 & 35 - 2011).
• Sanierung des Schornsteinkopfes mit Zinkblech (2012)
• Erneuerung der Strangleitungen (Nr. 33 - ca. 2012)
• Freilegung der Kelleraußenwände, Schwarzanstrich sowie anbringen einer Noppenfolie sowie Austausch der Lichtschächte und Gitterroste (Nr. 33 & 35 - 2016)

• Sanierung der Treppenhäuser: Erneuerung der Elektrik, Austausch der Fenster und Wohnungseingangstüren, neuer Wand- und Deckenanstrich (Nr. 33 & 35 - 2017)
• Modernisierungen in einzelnen Wohnungen: Erneuerung der Elektrik, Modernisierung der Bäder und Küchen, verlegen von neuen Bodenfliesen sowie Austausch oder neuer Anstrich der Türblätter und Zargen (Nr. 33 & 35 - 2008 - 2016).

Sonstiges:

• Die Straße "Lohbrügger Landstraße" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel-TV (in naher Zukunft auch Glasfaser) ist vorhanden.

• Das Grundstück ist voll erschlossen. Etwaige Sielbaubeiträge sind weder offen noch verrentet.

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung III. geliefert. In Abt. II. ist eine Dienstbarkeit (betreiben einer Netzstation) eingetragen. Weiterhin wird ein Leitungs- und Wegerecht (betreiben einer Heizungsleitung) eingetragen. Näheres erläutern wir Ihnen gern auf Nachfrage.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

• Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

• Das Objekt ist vollvermietet. Die Mietverträge übersenden wir Ihnen auf Nachfrage gern.

• 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 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. Dier 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 des 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.oumbudsman-immobilien.net. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, bitten 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