

**MEHRFAMILIENHAUS MIT 3 WOHN EINHEITEN, WIRTSCHAFTSGEBÄUDE,
GROSSZÜGIGEN NEBENFLÄCHEN UND GROSSEN GARTEN**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 - 790 277 23 -22
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Kirchenheerweg 120
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	7,00
Wohnfläche:	224 m ²
Grundstücksfläche:	5.799 m ²
Baujahr:	1952
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	695.000,00 €

Objektbeschreibung:

Die hier zum Kauf angebotene Immobilie besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäuden und einem großzügigen Gartenanteil. Das gesamte Immobilienangebot umfasst das Flurstück 5244, welches mit ca. 1.142 m² die Wohnbebauung umfasst und dem Flurstück 9651, welches eine ca. 4.657 m² großes Gartenlandfläche ausweist. Insgesamt lassen sich hier ca. 5.800 m² Grundstück, großzügige Nutzfläche und ca. 224 m² Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmer erwerben.

Die Aufteilung der Gebäude und Einheiten gliedert sich wie folgt auf:

Das Vorderhaus, Baujahr ca. 1952, verfügt über 2 nicht vermiete Wohneinheiten mit separaten Hauseingängen und einen Vollkeller mit Außenzugang.

- Wohnung 2 im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m²
- Wohnung 3 im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m²

Die Beheizung der Wohnungen im Vorderhaus wird durch separate Gasthermen gewährleistet. Die Warmwassererwärmung erfolgt durch elektrische Durchlauferhitzer.

Das Hinterhaus, Baujahr ca. 1968, verfügt über 1 Wohneinheit, die zum Kauf frei übergeben werden soll.

- Wohnung 1 verteilt sich über das Erd- und Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 104 m².
- Die Beheizung dieses Hauses wird durch eine Gaszentralheizung gewährleistet. Die Warmwasserversorgung wird auch hier durch elektrische Durchlauferhitzer gewährleistet.

Die Aufteilung ist aktuell so gestaltet, dass die 3 Einheiten in sich abgeschlossen sind. Mit relativ geringem Aufwand, lassen sich alle Einheiten miteinander räumlich verbinden. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Qualität der Ausstattung in den einzelnen Wohnungen aktuell sehr unterschiedlich ist und einen gewissen Renovierungsaufwand erfordern.

Angrenzend an das Hinterhaus befindet sich ein überdachter Durchgang (Wintergarten/Windfang), der das gegenüberliegende Nebengebäude mit dem Bestandsgebäude verbindet. Im Nebengebäude, welches im Zuge der Errichtung des Vorderhauses hergestellt wurde und in den 1980er Jahren saniert wurde, befinden sich im Obergeschoss wohnlich ausgebaut Räume, die als Nutzfläche ausgewiesen sind. Das Gebäude bietet im Erdgeschoss zwei Garagenstellplätze, einen Waschraum, ein Badezimmer mit Dusche und ebenfalls wohnlich ausgebaut Räume, die zuletzt als Veranstaltungsflächen genutzt wurden.

Der große Garten bietet für Hobbylandwirte und Profigärtner ausreichend Platz, um sich in der freien Natur zu verwirklichen. 2 Lagerschuppen und eine Gartenlaube sind vorhanden. Mit einigen Laub- und Obstbäumen, Tannen, Gemüsepflanzen, und Sträuchern ist die Bepflanzung als ortstypisch anzusehen. Der Garten lässt sich zudem rückseitig über einen mit Wegerecht abgesicherten Privatweg ausgehend vom Süderquerweg erreichen. Wir müssen an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in den Schuppen asbesthaltige Eternitplatten verbaut wurden.

Dieses Immobilienangebot ist sowohl für Kapitalanleger als auch für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte gleichermaßen interessant, die nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit großem Gartenanteil und Erweiterungspotenzial suchen. Dank der Möglichkeit, die Wohneinheiten zusammenzulegen und die großzügigen Außenflächen zu nutzen, bietet das Objekt zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Egal, ob als großzügiges Eigenheim oder als Anlageobjekt mit Renditepotenzial – diese Immobilie lässt sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Lage:

Das Objekt liegt ländlich gelegen in Hamburg-Kirchwerder. Die Umgebung besticht durch gute Möglichkeiten für Fahrradtouren und Spaziergänge. Im Laufe des Schuljahres 2024/25 soll der Schulneubau der Schule Kirchwerder am Kirchenheerweg abgeschlossen und bezugsfähig sein. Eine Grundschule im Ortsteil Zollenspieker - mit dem Schulbus sowie auch fußläufig ist diese gut zu erreichen. Weiterführende Schulen sind in Hamburg-Bergedorf vorhanden.

Der idyllische Stadtkern von Bergedorf ist mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt. Auch die Hamburger City ist über die A 25 oder die B 5 in etwa 25 Minuten zu erreichen. Die Buslinie 124 verkehrt in Richtung Hamburg-Bergedorf und in Richtung Hamburg-ZOB. Einkäufe für den täglichen Bedarf können in Kirchwerder (z.B. Rewe, dm-Drogeriemarkt), im benachbarten Curslack/Neuengamme (z.B. Penny, Edeka, Getränkemarkt, Banken usw.) oder in Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsente" getätigt werden. Hier finden sich alle wichtigen Nahversorger, breit gefächertes Einzelhandel und das für den Stadtteil zuständige Bezirksamt.

Ausstattung:

Allgemein

- Massive Bauweise
- Rotsteinverblend mit Sockelputz
- Satteldach mit Gaube
- Dacheindeckung Vorderhaus Betonziegel in Pappdocken
- Dacheindeckung Hinterhaus Betonziegel
- Dachrinnen und Einschlagungen in Kupfer
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2015-20108)

Hinterhaus Wohnung 1:

- Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss (Bj. 1985)
- Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer
- Plattenheizkörper / Rippenheizkörper
- neuwertige Einbauküche, weiß, aus 2020
- Teppich im Schlafzimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Design-Vinyl-Belag Küche und Fluren
- Badzimmerfliesen in hellem Braun
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne

Vorderhaus Wohnung 2:

- Gastherme (Bj. 1995)
- Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer
- Rippenheizkörper
- Parkett im Wohnzimmer
- Teppich im Schlafzimmer
- Flur mit hellen und Bad mit dunklen Bodenfliesen
- Bad mit Dusche und Fenster

Vorderhaus Wohnung 3:

- Gastherme (Bj. 2014)
- Warmwasseraufbereitung über E-Durchlauferhitzer
- Einbauküche mit Holz-Optik
- Rippen- und Plattenheizkörper
- Laminat in allen Wohnräumen und Küche
- Bad hell gefliest mit Dusche und Fenster

Sonstiges:

- Erschließungsbeiträge und Sielbaubeiträge: Das Grundstück ist voll erschlossen. Vor der Front des Flurstücks 5244 zur Straße Kirchenheerweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Flurstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Auf dem Flurstück 9651 ruhen keine Sielbaubeiträge. 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 Grundbuch für das Flurstück 5244 wird in Abt. II und III frei geliefert. Das Grundbuch für das Flurstück 9651 ist in Abt. II mit einer Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 3833 und Blatt 3834 versehen. Nähere Einzelheiten auf Anfrage.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung (Abstandsfläche) für das Flurstück 5244 vorhanden. Nähere Einzelheiten auf Anfrage.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- In einigen Bereichen des Kellers wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.
- Die kürzlich durchgeführte Dichtheitsprüfung hat Mängel festgestellt. Das vorliegende Angebot zur Beseitigung der Schäden stellen wir Ihnen gern auf Nachfrage zur Verfügung.
- 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, 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-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

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