

**INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE - VERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS  
MIT 4 WOHN EINHEITEN IN NATURNAHER LAGE**



**Norbert Schneide - Immobilien**  
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1  
21037 Hamburg

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

Fersenweg 176  
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	11,00
Wohnfläche:	284 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	7.702 m <sup>2</sup>
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	695.000,00 €

### **Objektbeschreibung:**

Dieses solide und gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ruhiger, naturnaher Lage. Das Objekt besteht aus drei baulich miteinander verbundenen Gebäudeteilen – dem „Haus zur Straße“, dem „Haus Mitte“ und dem „Haus zum Garten“ – und beherbergt insgesamt vier vermietete Wohneinheiten.

Die drei Gebäude wurden zwischen 1962-1964 in massiver Bauweise errichtet und zuletzt im Jahr 2018 umfassend modernisiert. Dabei erhielten alle vier Wohnungen neue Gasthermen, moderne Kunststofffenster sowie neue Haustüren. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 284 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> zur Verfügung, verteilt auf Dachböden sowie einen Hausanschlussraum.

Das Grundstück umfasst großzügige 7.702 m<sup>2</sup>, wovon rund 5.947 m<sup>2</sup> auf Gehölz- und Waldflächen entfallen, die sich zum überwiegenden Teil im Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen befinden. Die verbleibende Fläche ist Teil einer gepflegten Gartenanlage, die das harmonische Gesamtbild des Anwesens unterstreicht.

Alle vier Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf rund 32.052,00 €, inklusive der monatlichen Garagenmieteinnahmen in Höhe von insgesamt 100,00 €, die für zwei von drei vermieteten Garagenstellplätzen erzielt werden. Die Garagen befinden sich günstig gelegen direkt am Beginn der Grundstücksauffahrt. Die Mieteinnahmen wurden über die Jahre sukzessive angepasst. Ein weiteres Steigerungspotenzial ist dennoch vorhanden.

Das Objekt ist nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen, sondern verfügt über eine regelmäßig gewartete biologische Kläranlage, die sich in einem guten Zustand befindet.

Rechtlich ist die Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei Grundbücher aufgeteilt. Ein Grundbuch enthält einen 1/4-Miteigentumsanteil mit Sondernutzungsrecht an der Wohnung im „Haus zum Garten“, die restlichen drei Wohnungen sind im zweiten Grundbuch mit einem 3/4-Miteigentumsanteil erfasst. Das Grundstück unterliegt keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, stattdessen gilt der Baustufenplan Bergedorf. Es gilt auch zu beachten, dass sich der Großteil des Grundstücks im Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen befindet. Nähere Informationen liefern wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Das Gesamtobjekt vermittelt einen gepflegten, werthaltigen Eindruck. Die naturnahe Lage, die solide Bausubstanz und das vorhandene Entwicklungspotenzial machen dieses Angebot besonders interessant für Investoren mit Weitblick und Naturbezug.

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 Haus befindet sich am Fersenweg im Hamburger Stadtteil Kirchwerder, unweit des kleinen Ortszentrums "Fünfhausen". Der Stadtteil ist als Teil der Vier- und Marschlande unter anderem für seine vielen Blumen- u. Gemüsezüchtbetriebe bekannt. Mit einer Länge von etwa 6 Kilometern verläuft der Fersenweg durch eine ländlich geprägte Umgebung und bietet eine Mischung aus Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Fersenweg liegt inmitten des Naturschutzgebietes Kirchwerder Wiesen, das als Hamburgs größtes Naturschutzgebiet gilt. Es bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten und ist ein beliebtes Ziel für Naturbeobachtungen und Wanderungen .

Die nächstgelegene Möglichkeit zur Nahversorgung befindet sich 5 Min. mit dem Auto entfernt im Ortsteil Fünfhausen, gelegen am nordwestlichen Rand von Kirchwerder. Neben einem Edeka und einem Getränkemarkt befinden sich hier auch zentral gelegen, eine Apotheke, ein Friseur, eine Bank und zwei Restaurants. Die Stadtteilschule Kirchwerder ist am östlichen Rand von Kirchwerder gelegen, ca. 10 Autominuten entfernt.

Die Bergedorfer Innenstadt als nächstgelegenes urbanes Zentrum ist in ca. unter 12 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnauffahrt zur A 25 über die Anschlussstelle Bergedorf fliegt hier auf dem Weg und ist in der Hälfte der Zeit zu erreichen und bietet einen zügigen Anschluss an die Hamburger Innenstadt. Im Zentrum von Bergedorf finden sich jedoch bereits alle wichtigen Nahversorger, breit gefächertes Einzelhandel und das für den Stadtteil zuständige Bezirksamt. Die Hamburger City ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen. Die Haltestelle "Fersenweg" bietet Anschluss an den ÖPNV und (u.a. die Linie 124) gewährleistet die Verbindung nach Bergedorf und Hamburg-City.

### **Ausstattung:**

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Satteldächer mit Wellplatten (neu eingedeckt 2018)
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink
- Dächer sind gedämmt (WLZ 035, gemäß vorliegender Rechnungen)

- Garagendach mit Wellblech erneuert (2018)

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Haustüren aus Kunststoff (2018, außen anthrazit, innen weiß)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2018, außen anthrazit, innen weiß)
- Holzinntüren /- zargen mit Glasfensterausschnitt
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich und PVC-Beläge

Sanitärobjekte:

- Wand- und Bodenfliesen überwiegend hell gefliest
- Sanitärobjekte überwiegend in weiß

Heizungsanlage:

- Wohnungen werden jeweils mit Gasthermen beheizt (Bj. 2018)
- Warmwasseraufbereitung (Speicher) teilweise über E-Durchlauferhitzer

**Sonstiges:**

- Die Straße "Fersenweg" ist endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabel-TV ist vorhanden. Das Abwasser wird über eine biologische Kläranlage entsorgt.
- Sielbaubeiträge: Für das Grundstück können noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht für Grundstücke, die an besiedelten Wegen oder Flächen liegen, mit dem Vorhandensein zum Anschluss bestimmter Siele. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn die Grundstücke oder eines der Grundstücke an ein Regenwassersiel angeschlossen werden/wird. Nähere Informationen liefern wir gerne auf Anfrage.
- Im Bereich des Erdgeschosses von Wohnung 4 ("Haus zum Garten") wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.
- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird nach heutigem Stand voll vermietet übergeben.
- 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)