CHARMANTES WOHNENSEMBLE! – MEHRFAMILIENHAUS MIT 15 WOHNEINHEITEN UND AUSBAUPOTENZIAL IN KIRCHWERDER

Norbert Schneide - Immobilien
Benjamin Timmann

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: 040 – 790 277 23 -18
Email: timmann@schneide-immobilien.de

Kirchwerder Elbdeich 10
21037 Hamburg

Objektart:	House
Zimmer:	1,00
Wohnfläche:	982 m²
Grundstücksfläche:	2.403 m²
Baujahr:	1964
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Objektbeschreibung:

Mit dieser Verkaufsaufgabe präsentieren wir Ihnen ein Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise, gelegen im Hamburger Stadtteil Kirchwerder. Das Gebäudeensemble blickt auf eine bewegte Geschichte zurück – errichtet im ausgehenden 19. Jahrhundert, zunächst als Tanzsaal mit Gastronomie und Kegelbahn genutzt, später in den 1950er Jahren zum Kino umgebaut, entstand über Jahrzehnte hinweg in mehreren Ausbaustufen ein charmantes und einzigartiges Wohnhaus mit heute 15 vollständig vermieteten Wohneinheiten.

Das gepflegte Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.403 m². Neben einer Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter, sind dort 9 freistehende PKW-Stellplätze sowie eine Garagenanlage mit 10 Garagen untergebracht. Ein Teil der Außenfläche ist zusätzlich an Mieter verpachtet.

Die Wohnungen befinden sich in einem zweigeschossigen Gebäude, das sich auf 2 Gebäudeteile mit separaten Hauseingängen aufteilt. Weiteres Ausbaupotenzial bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Anbaus (Saal), welches aktuell nur als Abstellfläche (nicht vermietet) genutzt wird.

Das Kellergeschoss mit den zu den Wohnungen zugeordneten Kellerräumen, der Haustechnik, dem Fahrradabstellraum sowie der Waschküche kann über eine Verbindungstür zwischen den beiden Gebäudeteilen komplett durchlaufen werden.

Die Treppenhäuser inkl. Wohnungsabschlusstüren wurden frisch gestrichen und befinden sich in einem guten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche beträgt lt. Mietverträge: ca. 982,50 m². Die Immobilie wurde regelmäßig renoviert und modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnungen sind alles zeitgemäß und funktional geschnitten und mit hellen Bädern und Küchen ausgestattet, die Fußböden mit Laminat, Vinylböden verlegt und teilweise hell gefliest:

Die IST-Jahresnettokaltmiete (Stand 05/2025) beträgt EUR 99.408,00.
Alle Einheiten inkl. Stellplätze & Garagen sind vollständig vermietet.
Mietsteigerungspotential durch den Dachgeschossausbau sowie Mietanpassung sind möglich.

Lage:

Das Objekt befindet sich ländlich gelegen in Hamburg-Kirchwerder. Die Nähe zum Zollenspieker-Elbdeich/Fähre kann als sehr gut bezeichnet werden.

Kindergärten und verschiedene Ärzte finden Sie in Kirchwerder. Die Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder ist mit dem Bus sowie 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 Einkaufstraße "Sachsentor" getätigt werden.

Die Hamburger Innenstadt ist über die A 25 in ca. 30 Autominuten gut zu erreichen. Die Buslinie 124 oder 120 verkehrt in fußläufiger Nähe in ca. 20 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf sowie direkt zum Hamburger-Hauptbahnhof.

Ausstattung:

Ausstattung Wohnungen:

• 2 × 1-Zimmer-Wohnung
• 6 × 2-Zimmer-Wohnung
• 6 × 3-Zimmer-Wohnung
• 1 × 4-Zimmer-Wohnung

• Duschbäder / Vollbäder (gepflegt und laufend modernisiert)
• Einbauküchen (gepflegt und laufend modernisiert)
• Balkon überwiegend je Wohnung
• Je Wohnung ist 1 Kellerraum bzw. Abstellraum zugehörig

Baustoffe/Bauart:

• Massive Bauweise
• Satteldach mit Tondachpfannen, Bj. ca. 2003, Haupthaus straßenseitig
• Satteldach mit asbesthaltigen Eternitplatten, Anbau (ehemals Saal)
• Pultdach mit Bitumenabdichtung inkl. Dämmung und Dachrinnen, Bj. ca. 2023, Anbau
• Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
• Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (laufend modernisiert), vereinzelnd ältere Fenster und teilweise Holzfenster
• Vollkeller im Haupthaus mit Abstellräumen und der Haustechnik
• Bleileitungen im Haus können nicht ausgeschlossen werden.
• Ein Schädlingsbefall im Dachstuhl des Anbaus (Saal) wurde vor mehreren Jahrzehnten festgestellt und bearbeitet.

Ein aktueller Befall kann nicht ausgeschlossen werden, ist aber nicht bekannt oder sichtbar.

Heizungsanlage:

• Gaszentralheizung, Fa. Viessmann, Bj. 1996
• Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einzelne Durchlauferhitzer / Boiler in den jeweiligen Wohnungen.

Garagenanlage:

• Massive Bauart mit asbesthaltiger Eternitbedachung.

Sonstiges:

• Die Straße "Kirchwerder Elbdeich" ist noch nicht endgültig hergestellt worden. Der Anschluss an die öffentliche Versorgung für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon ist vorhanden.

• Die gesetzliche Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen erfolgte vor etwa 8 Jahren. Es sind keine Mängel bekannt.

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

• Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.

• Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Baulastfläche als Abstandsfläche bezüglich der vorhandenen Garagenanlage zu lasten des Nachbargrundstücks eingetragen.

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

• Das Objekt ist komplett vermietet. Eine detaillierte Mieterliste oder Mietverträge übersenden wir Ihnen auf Anfrage gern.

• Übergabe nach Absprache.

• Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.

• Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt der Käufer eine Maklercourtage von 7,14 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Norbert Schneide Immobilien, die einen direkten Anspruch auf diese Beträge gegenüber den Vertragspartnern hat.

• Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner haben wir bewusst auf Innenaufnahmen der einzelnen Wohnungen verzichtet.

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