

Nortorf – Nortorf

# Renovierte und top vermietete 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 23053160.1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 165.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053160.1	Kaufpreis	165.500 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1970	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie



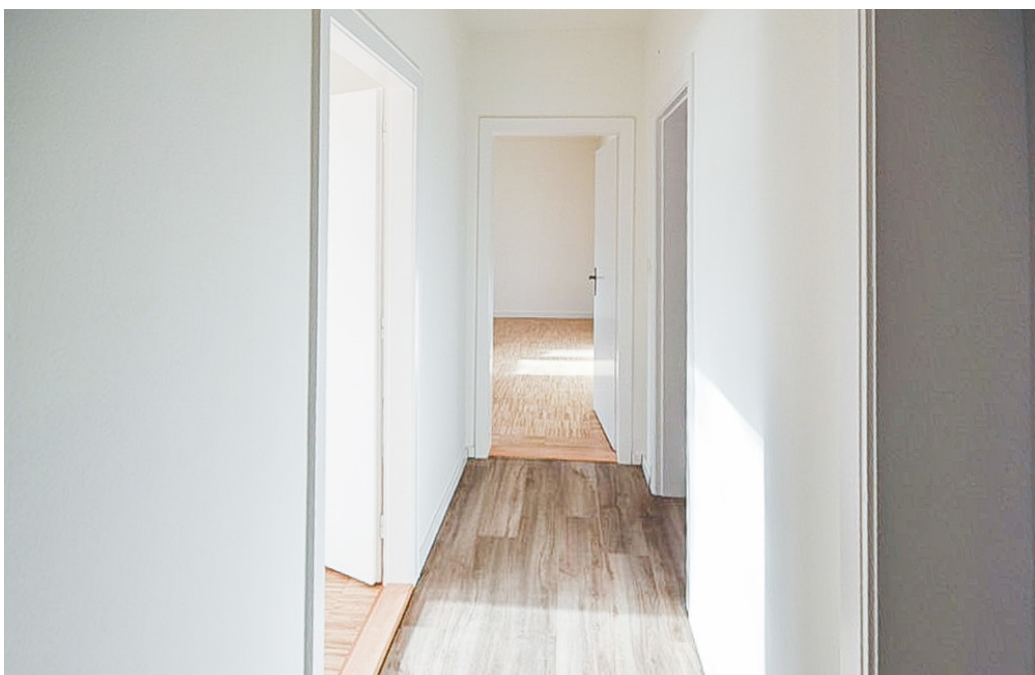
Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

## *Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive, renovierte und top vermietete drei Zimmer Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>, befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Nortorf. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den ZOB, Bahnhof und die Dinge des täglichen Bedarfs. Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten wurde 1970 gebaut. (Aktuell besteht die Möglichkeit, noch eine zweite Wohnung im selben Gebäude zu erwerben um so sein Stimmrecht und auch den prozentualen Gesamtanteil am Gebäude auszubauen) Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die im ersten Obergeschoss links gelegen ist. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche und ein modernes Badezimmer mit Dusch-Badewanne. Alle Fußbodenbeläge sind pflegeleicht und allergikerfreundlich mit Fliesen, Laminat und Holzparkett ausgestattet. Das Wohnzimmer hat in 2023 erst einen neuen Fußbodenbelag erhalten. Die zweifachverglasten Kunststofffenster sind zwischenzeitlich teilweise erneuert worden. Das Dach und die Elektrik sind noch aus dem Baujahr 1970. Für Stauraum gibt es Platz in einem eigenen Kellerraum. Für die Hausgemeinschaft steht ein Gemeinschaftsgarten, ein Fahrradstellplatz und ein Parkplatz zur Verfügung. Die Wohnung ist seit 01.10.23 für 710,00 Euro Kaltmiete und 270,00 Euro Nebenkosten vermietet. Sie ist damit eine attraktive Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Ausstattung und Details

- Verkehrsgünstige Lage
- Helle und gut geschnittene Räume
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Moderne Einbauküche Bj. 2022
- Teilweise neue Bodenbeläge in 2023
- Ein modernes Bad mit Dusch-Badewanne
- Balkon
- Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten mit Fahrradabstellplatz
- Hausgeld: 336,00 Euro (Davon Anteil für Rücklage: 41,67 Euro)
- Mieteinnahme 710,00 Euro Kaltmiete und 270,00 Euro Nebenkosten

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Alles zum Standort

Nortorf, geografischer Mittelpunkt Schleswig-Holsteins, liegt im Städtedreieck Neumünster, Kiel und Rendsburg. Die lebendige Gemeinde mit knapp 7.000 Einwohnern verfügt über eine gute, gewachsene Infrastruktur. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Das Umland von Nortorf ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Durch die nur wenige Kilometer entfernte A7 und ist die günstige Verbindung nach Hamburg und Kiel gegeben. In den letzten Jahren wurde die Innenstadt attraktiv gestaltet, sodass heute zahlreiche Geschäfte zum Einkaufen und Bummeln einladen. Nortorf ist für die umliegenden Gemeinden zu einem wichtigen Anlaufpunkt für die tägliche Versorgung geworden. Neben vielen Einkaufsmöglichkeiten sind Ärzte, Kindergärten sowie Grund- und Gemeinschaftsschulen vor Ort vorhanden. Zusätzlich verfügt Nortorf über einen eigenen Bahnhof. Durch die Lage zwischen dem Naturpark Aukrug auf der einen und dem Naturpark Westensee auf der anderen Seite sind die Möglichkeiten die Natur zu genießen unbegrenzt. Besonders beliebt sind in der Umgebung der Borgdorfer See, der Brahmsee und der Pohlsee. Laufen, Wandern, Radfahren und Reiten ist direkt von zu Hause aus möglich. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 195.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23053160.1 - 24589 Nortorf – Nortorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)