

Norderstedt / Harksheide

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage in guter Lage

VP azonosító: 22157013



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

VÉTELÁR: 189.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Áttekintés

VP azonosító	22157013
Hasznos lakótér	ca. 72 m <sup>2</sup>
EMELET	5
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1959
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	189.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.04.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan



VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan



### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:

**FLORIAN LINGNAU**

Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (HK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

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

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan





VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

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

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Az els? benyomás

Vermietete und ungekündigte Wohnung zur Kapitalanlage in begehrter Lage. Im Verbund mit -1- anderen Wohnung in dieser Wohnanlage ist auch ein Paketkauf möglich. Die sehr gepflegte Wohnung besticht durch den imposanten Weitblick über Norderstedt und Teile Hamburgs. Eine treue Mietpartei untermauert das gute nachbarschaftliche Verhältnis in der Wohngemeinschaft. Ein ebenfalls guter Mix aus selbst genutztem Wohneigentum und ordentlich vermieteten Wohneinheiten verspricht hier ruhiges Eigentumsverhältnis. Die etablierte Hausverwaltung sorgt für regelmäßige Pflege und Modernisierung. Die Wohnung liegt mit drei anderen Wohnungen auf einer Etage, der Etagengrundriss sorgt dementsprechend für ungestörte Mietverhältnisse. Der Wohnungsgrundriss ist modern und funktional. Eine kleine Diele mit anliegender Küche erleichtert tägliche Arbeiten und sorgt für kurze Wege. Das sehr große Wohnzimmer mit Balkon und üppiger Fensterfront vermittelt Weiträumigkeit. Die Schlafräume (Eltern / Kind) sind über einen kleinen Zwischenflur zu erreichen, dieser dient der Abtrennung zum Wohn-Essbereich. Ein innenliegendes Wannenbad ist gut von allen Räumen separiert zu erreichen. Ein zugehöriger Stellplatz (an eine andere Mietpartei vermietet) ist im Kaufpreis inkludiert. Gerne übermitteln wir Ihnen vergangene Modernisierungsmaßnahmen und Ertragszahlen nach erfolgtem Telefonat und Versand des Exposé`s. Um Diskretion im Sinne des Mieterschutzes zu wahren, veröffentlichen wir keine Detailbilder. Diese finden Sie im Exposé, welches wir Ihnen nach persönlichem Gespräch gerne zukommen lassen.

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Részletes felszereltség

- Sehr gepflegte Wohnanlage mit 99 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten
- -2- Mehrfamilienhäuser und Garagenplatz, weitere PKW - Stellflächen
  
- Betreffende Wohnung liegt im Mehrfamilienhaus mit 49 Wohneinheiten
- 12 Etagen jeweilig in den Mehrfamilienhäusern
- Nutzfläche im Keller jeweilig den Mietern zugeteilt (Drahtverschlag, abschließbar)
- Zu dieser Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Minden a helyszínr?!

Norderstedt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und gehört in Verbindung mit der grünen Umgebung zu den beliebtesten Wohnorten im Ballungsraum Hamburg. Mit heute rund 79.000 Einwohnern ist Norderstedt die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Die Stadt Norderstedt teilt sich in vier verschiedene Ortsteile Garstedt, Harksheide, Friedrichsgabe und Glashütte auf. Eine hervorragende Anbindung an den Hamburger ÖPNV wird von der Bahnlinie U1 gewährleistet, die Norderstedt in Nord-Süd-Richtung durchquert. Bis in die Hamburger Innenstadt fährt man sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto ca. 35 Minuten. Der Flughafen Fuhlsbüttel ist in ca. 15 min mit dem PKW oder 35 min mit Bus und Bahn gut zu erreichen. Auch ist die Autobahn A7 in 10 min. gut erreichbar. Die Nähe zur B432 (Segeberger Chaussee) bietet angenehme und schnelle An- und Abfahrt in alle Richtungen. Alle Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum im nahe gelegenen Hamburg-Poppenbüttel oder das örtliche Herold-Center mit Ärztehaus und alle Schulformen liegen in der näheren Umgebung und sind bequem mit dem Fahrrad, zu Fuß, dem ÖPNV oder mit dem PKW zu erreichen. Einzigartig in Deutschland gibt es im Quartier Ochsenzoll einen Wochenmarkt, der über eine Stadtgrenze, gleichzeitig aber auch über die Ländergrenze Schleswig-Holstein/Hamburg geht. Im Stadtteil Glashütte sind in unmittelbarer Nähe diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, eine KiTa fußläufig zur Wohnanlage. Ebenso eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium. Im nahe gelegenen Ossenmoorpark sorgt die "Grüne Lunge" für Entspannung. Die Umgebung bietet Freizeitmöglichkeiten für alle Altersklassen: Sportvereine und Fitnesscenter mit den üblichen Angeboten, Golfplätze, Reitställe, das Erlebnisbad Arriba, u.v.m..

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 22157013 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Udo Schmahfeldt

---

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg  
E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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