

Norderstedt / Harksheide

# Frei lieferbar - 3-Zimmerwohnung mit Weitblick

Objektnummer: 22157014



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

KAUFPREIS: 199.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

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

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22157014          |
| Wohnfläche    | ca. 76 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 11                |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1959              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.500 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 20.04.2028     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 133.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie

**VP** VON POLL  
FINANCE

### 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

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHK)

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

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



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

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.: 040 - 51 32 48 08 0

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

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Ein erster Eindruck

Sofort frei lieferbare Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder auch Kapitalanlage mit freier Mieterwahl. Die sehr gepflegte Wohnung besticht durch den imposanten Weitblick über Norderstedt und Teile Hamburgs. Langjährige Mietverhältnisse im Haus untermauern das gute nachbarschaftliche Verhältnis in der Wohngemeinschaft. Ein ebenfalls guter Mix aus selbstgenutztem 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 Etagen - Grundriss sorgt dementsprechend für ungestörte Mietverhältnisse, da alle Wohnungen außen liegend sind (drei Außenwände). Der Wohnungsgrundriss ist modern und funktional. Eine kleine Diele mit anliegender moderner Küche aus 2014 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. Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere vergangene Modernisierungsmassnahmen nach erfolgtem Telefonat und Versand des Exposè`s. Um Diskretion im Sinne des Mieterschutzes (vorliegendes Bildmaterial ist aus möbliertem Mietverhältnis) zu wahren, veröffentlichen wir keine, bzw. wenig Detailbilder. Diese finden Sie im Exposè, welches wir Ihnen nach persönlichem Gespräch gerne zukommen lassen. Hinweis: Im Verbund mit -4- anderen, allerdings vermieteten Wohnungen in dieser Wohnanlage ist ggf. auch ein Paketkauf möglich.

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Ausstattung und Details

- Sehr gepflegte Wohnanlage mit 99 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten
- -2- Mehrfamilienhäuser und Garagenplatz
- Die betreffende Wohnung liegt im Mehrfamilienhaus mit 49 Wohneinheiten
- 12 Etagen jeweilig in den Mehrfamilienhäusern
- Nutzfläche im Keller jeweilig den Mietern zugeteilt (Drahtverschlag, abschließbar)

Modernisierungen in der Wohnung:

- 2012/2013 Erneuerung Fenster
- 2014 Wannenbad komplett erneuert
- 2014 Einbauküche erneuert
- 2014 Elektrik Küche, Teilelektrik Flur neu
- 2014 Laminat im Wohnbereich erneuert

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Alles zum Standort

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..

Objektnummer: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahlfeldt

---

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)