

Nortorf

# Kapitalanleger aufgepasst: top vermietete 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 23053160.1

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 165.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23053160.1
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1970

Prix d'achat	165.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2024	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## La propriété



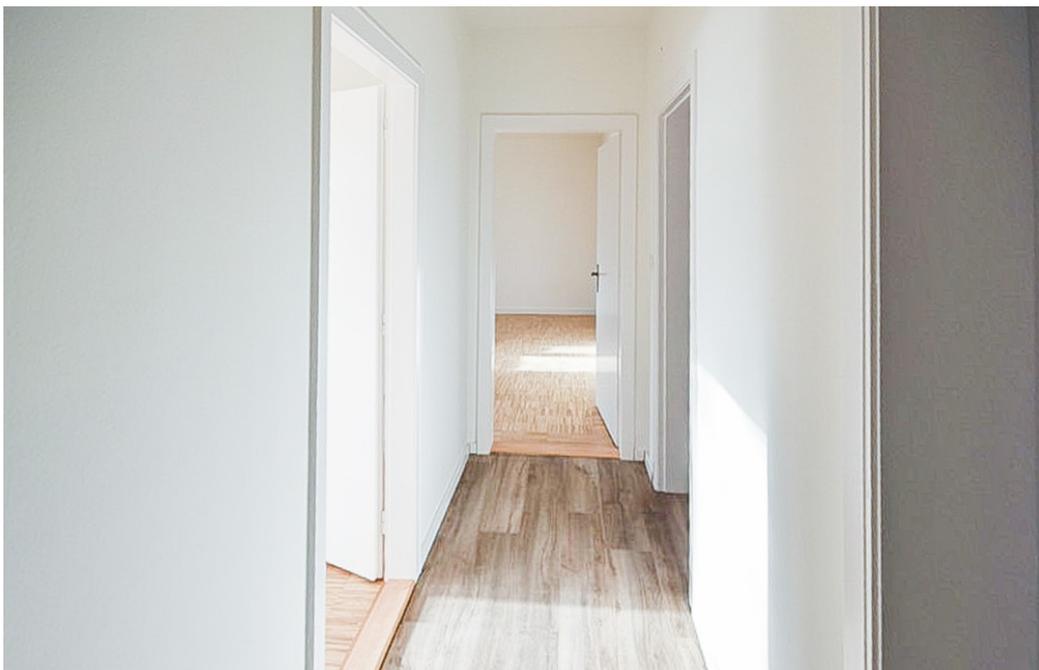
CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## La propriété

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

The image displays eight award certificates arranged in two rows. The top row includes: MONEY 'HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT' (highest customer satisfaction), Capital 'MAKLER-KOMPASS' 'Top-Makler Kiel' (top broker in Kiel), FAZ-INSTITUT 'Begehrteste Immobilienmakler 2022' (most sought-after real estate agents), and Handelsblatt 'TOP Kunden-Beratung' (top customer advice). The bottom row includes: FAZ-INSTITUT 'Höchste Qualität' (highest quality), MONEY 'HÖCHSTE REPUTATION' (highest reputation), a gold medal 'Beste Immobilien-Anbieter 2021' (best real estate provider), and MONEY 'HÖCHSTE KOMPETENZ' (highest competence).

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

The image shows a professional group of six real estate specialists, three men and three women, dressed in business attire. They are standing in a row in front of a light-colored wall that features the Von Poll Immobilien logo.

## 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)

**CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf**

## Une première impression

Diese attraktive, top renovierte und frisch 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 ab 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.

CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23053160.1 - 24589 Nortorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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