



VON POLL
IMMOBILIEN®

Norderstedt / Harksheide

Frei lieferbar - 3-Zimmerwohnung mit Weitblick

CODE DU BIEN: 22157014



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

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

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22157014
Surface habitable	ca. 76 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	11
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	199.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	133.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété

**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 (IHK)

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

www.vp-finance.de



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété



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

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

La propriété

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

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Une première impression

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 Exposé`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 Exposé, 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.

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Tout sur l'emplacement

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..

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22157014 - 22850 Norderstedt / Harksheide

Contact

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com