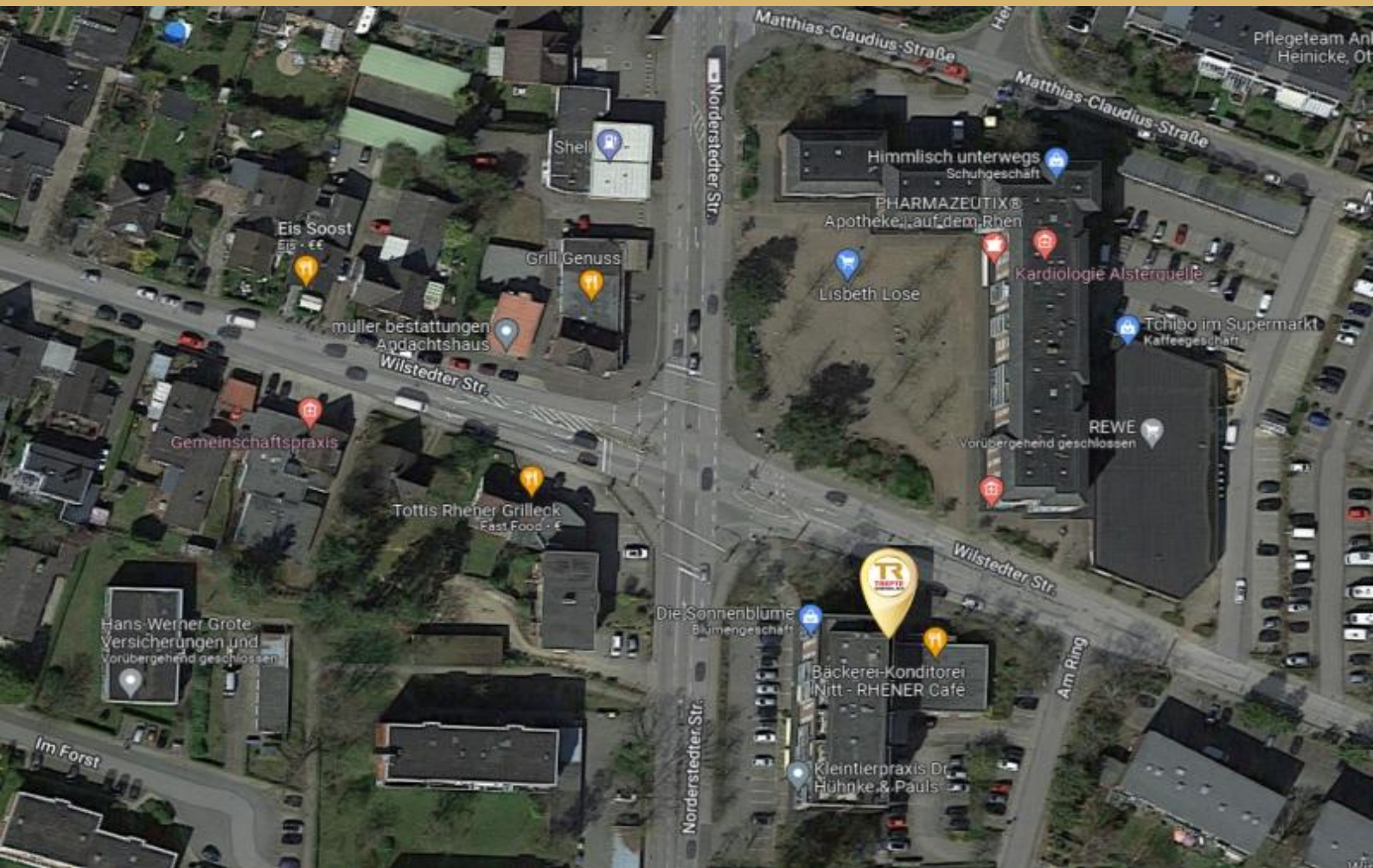


# FÜR KÜHLE RECHNER...

Norderstedter Str. 2, 24558 Henstedt-Ulzburg

Immobilien-Nr. 4881



**\* Kapitalanlage an der Alsterquelle \***



## Immobilienbeschreibung

Diese von uns zu vermittelnde 1-Zimmer-Wohnung ist durch ihre zentrale Lage besonders beliebt bei Jung und Alt und auch für Pendler gut geeignet. Die Wohnung ist schön geschnitten, verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Wannenbad, eine praktische Abstellkammer und einen herrlichen West-Balkon. In der Ladenzeile im Erdgeschoss befinden sich ein Lotto-Laden, ein Uhrenfachmann, ein Friseur, ein Tierarzt, ein Croque-Shop, ein Blumen/- und Geschenkeladen. Gegenüber haben Sie einen großen Supermarkt und nebenan eine Bäckerei. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns !!!

## Lagebeschreibung

Henstedt-Ulzburg ist mittlerweile einer der beliebtesten Wohnorte im Hamburger Speckgürtel und bietet Ihnen alles, was ein optimaler, neuer Lebensmittelpunkt auch bieten sollte. Das neue Einkaufszentrum mitten im Herzen der größten Gemeinde Schleswig-Holsteins tut dazu sein Übriges. Alle Dinge des täglichen Lebens, wie die Grundschule und das Schulzentrum mit allen Schularten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Rathaus und der AKN-Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bürgerpark mit dem Freibad und vielen Sport- und Freizeitangeboten bietet Familien zudem Naherholung mitten im Ort. Die Anbindung an das Umland und, vor allen Dingen, an die Hansestadt Hamburg durch die A7 (20 Minuten bis Hamburg-Schnelsen) und die AKN (fährt durch bis Hamburg Hauptbahnhof) machen diesen Wohnort auch und/oder gerade für Pendler sehr interessant!

### Daten:

### Kaufpreisreduziert

Kaufpreis:	119.000,-€ VB 104.999,- €
Courtage:	Keine Käufercourtage
Wohnfläche:	ca. 34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 4 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Baujahr:	1969
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger:	Öl
Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Endenergiewert:	153kWh/(a m <sup>2</sup> )
Bj. Wärmerezeuger:	2000
Wohngeld:	199,- €

### Wirtschaftlichkeit

Mieteinnahmen p.a.: 4.200,-€
Rendite: 4%
Faktor: 25

### Extras

- langjähriger, zufriedener Mieter
- 4.200 € Mieteinnahmen p.a.
- im Herzen auf dem Rhen
- Pantryküche 2015 NEU
- großzügiger Balkon
- zentrale TOP Lage
- Kellerraum
- Fahrstuhl
- 3.OG



Bad



Wohnzimmer



Küche



Wohnanlage



\*Einrichtungsbeispiel

Grundriss

Anlage für Norderstedt  
**Grundbuch**  
 Henstedt-Ulzburg



Wirtschaftlichkeitsberechnung

für das Objekt

Obj.-Nr.	4881
Adresse	Norderstedter Str. 2, 24558 Henstedt-Ulzburg
Objektart	Eigentumswohnung
Wohneinheiten	1
Garage	0

Eckdaten für Berechnung

Kaufpreis	104.999,00 €	
Gründerwerbssteuer	6.824,94 €	6,5%
Notar-/und Gerichtskosten	2.099,98 €	2%
Maklercourtage	0,00 €	6% <i>Keine Käufercourtage</i>
Eigenkapital	41.999,60 €	40%
gewünschte Finanzierung	62.999,40 €	60%

Ausgaben monatlich

Zinsen	183,75 €	3,5%
Tilgung	52,50 €	1%
Nicht umlegbare Kosten		
Instandhaltungsrücklage	56,00 €	
Sondereigentumsverwaltung	24,36 €	
geplante Sonderumlagen	0,00 €	

Einnahmen monatlich

Nettokaltmiete	350,00 €
Miete Garage	0,00 €

<b>Überschuss / Unterdeckung</b>	<b>33,39 €</b>	<b>400,71 € p.a.</b>
----------------------------------	----------------	----------------------

Betrachtung nach 10 Jahren

Überschuss / Unterdeckung	4.007,07 €
Wertentwicklung der Immobilie	136.498,70 €      3% p.a.

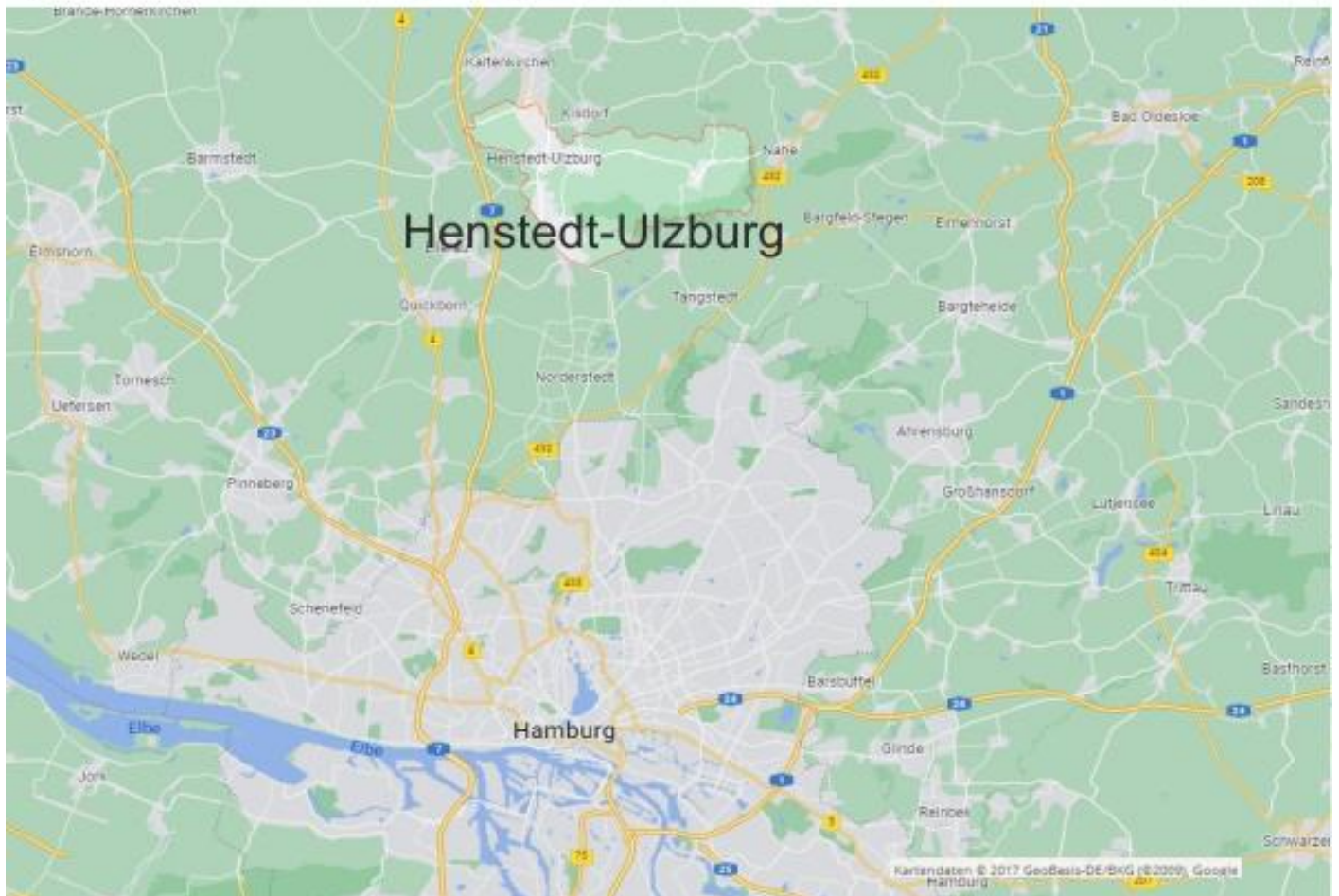
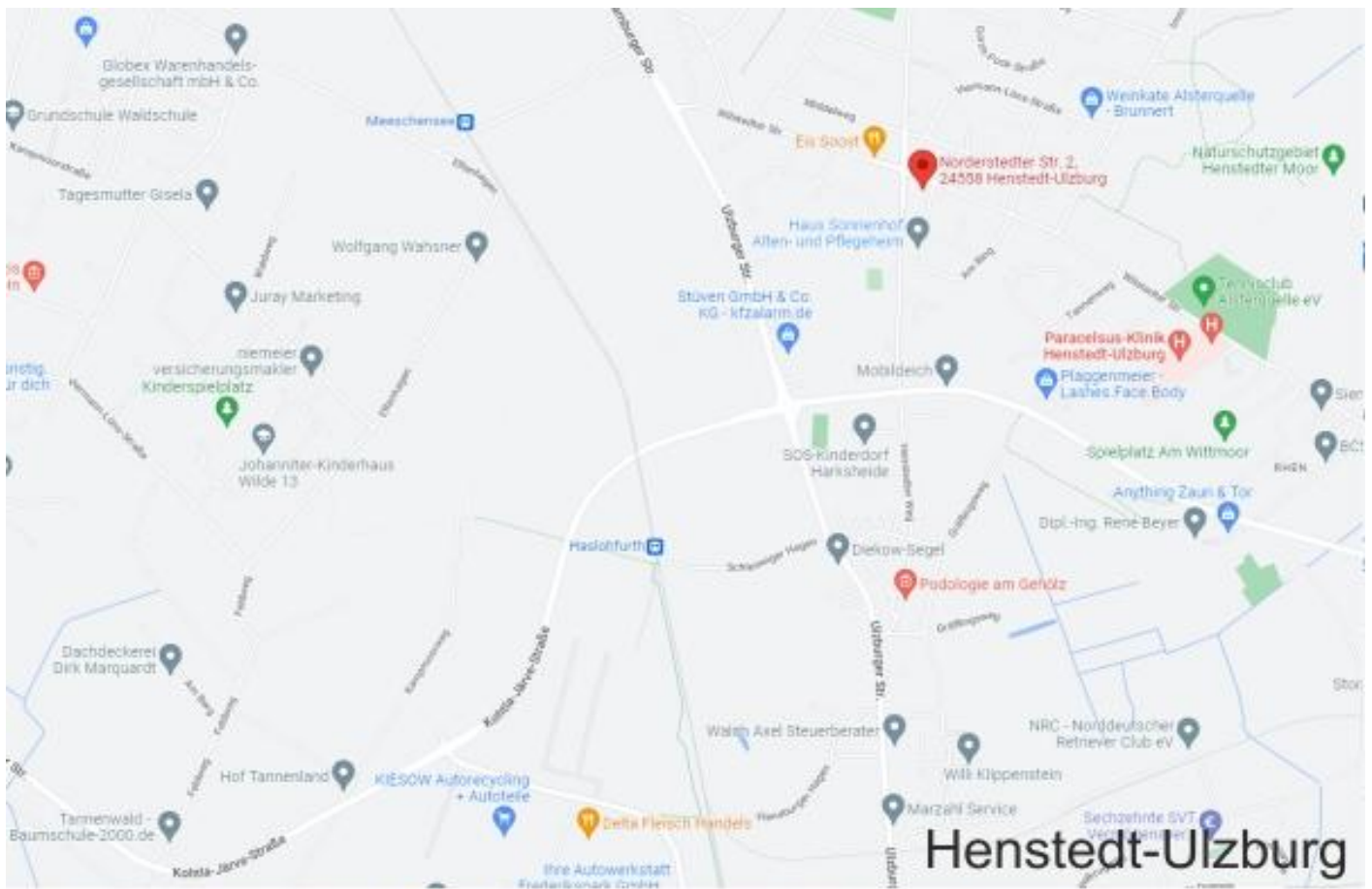
**Gewinn / Verlust**

**35.506,77 €**

Betrachtung gesamt

Rendite		<b>4,00 %</b>
Faktor / Multiplikator	Nach	<b>25,00</b> Jahren hat Ihr Mieter die Immob. für Sie abbezahlt!

Hinweis: Die vorstehende Kalkulation ist nicht verbindlich. Sie basiert auf Annahmen und Variablen. Eine Variable ist z.B. der Zinssatz. Gerne empfehlen wir Ihnen einen Baufinanzexperten, der Sie individuell über die aktuellen Zinskonditionen informiert. Hinsichtlich der vielfältigen Steuervorteile bitten wir Sie, sich von Ihrem Steuerberater individuell beraten zu lassen.





Hiermit zeigen wir an, dass wir beauftragt sind, für die vorstehende Immobilie Käufer nachzuweisen oder zu vermitteln. Die Auftraggeber nannten uns vorstehende Einzelheiten, die wir ohne Gewähr weitergeben. Der Käufer zahlt sämtliche zur Übernahme der Immobilie entstehende Kosten und Gebühren (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer). Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Vorkennntnis ist innerhalb von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen. Copyright © 2018 Trepte-Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Für den gesamten Inhalt des Exposé besitzt die Firma Trepte-Immobilien GmbH Urheberrecht. Übernahme, Nachdruck oder Kopie - auch in nur leicht veränderter inhaltlicher oder darstellerischer Form - bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Trepte-Immobilien GmbH.