

FÜR KÜHLE RECHNER...

Lütjenmoor 17, 22850 Norderstedt

Immobilien-Nr. 5044



**Grundbuch statt Sparbuch !!!
Kapitalanlage mit Potenzial und
Weitblick !!!**



Immobilienbeschreibung

Diese von uns zu vermittelnden 2 Zimmer-Kapitalanlage befindet sich in bester Lage von Norderstedt, in der Nähe des Herold-Centers, im 12. Obergeschoss. Die U-Bahn befindet sich in unmittelbarer Umgebung und die Hamburger Innenstadt ist in 30 Minuten zu erreichen. Das Wohngeld beläuft sich auf 166,00 Euro monatlich und die Rendite beträgt derzeit ca. 3,12 % bei einer monatlichen Mieteinnahme von 570,00 EUR. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre zentrale Lage und die großzügige Loggia. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !!!

Lagebeschreibung

Norderstedt gehört wegen seiner guten Infrastruktur und der grünen Umgebung zu den beliebtesten Wohnorten im sog. Hamburger Speckgürtel. Mit heute rund 76.000 Einwohnern ist Norderstedt die fünft größte Stadt Schleswig-Holsteins. 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. 30 Minuten. Der Flughafen Fuhsbüttel ist ca. 15 Autominuten entfernt. Anschauen lohnt sich !!!

Daten:

Kaufpreis:	VB 219.000,- €
Courtage:	Keine Käufercourtage
Wohnfläche:	ca. 48 m ²
Zimmer:	2
Baujahr:	1970
Modernisiert:	2010
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger:	Fernwärme
Energieausweistyp:	Energieverbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Endenergiewert:	87kWh/(a m ²)
Bj. Wärmeproduzierer:	1970
Wohngeld:	166,- €

Wirtschaftlichkeit

Mieteinnahmen p.a.:	6.840,-€
Rendite:	3.12%
Faktor:	32.02

Extras

- Stellplatz (10,- monatlich, in der Miete inkl.)
- Fassade 2010 neu
- Kellerersatzraum bei der Wohneinheit
- großzügige Loggia
- Parkettfußboden im Wohn-Schlafbereich
- Einbauküche inkl. E-Geräte
- Bad mit Badewanne
- Jahreskaltmiete 6.840,- EUR
- Wohngeld 166,- EUR
- Fahrrad Abstellplätze im Keller
- zwei Aufzüge
- Waschküche im EG
- Müllraum im EG
- usw...



Flur



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

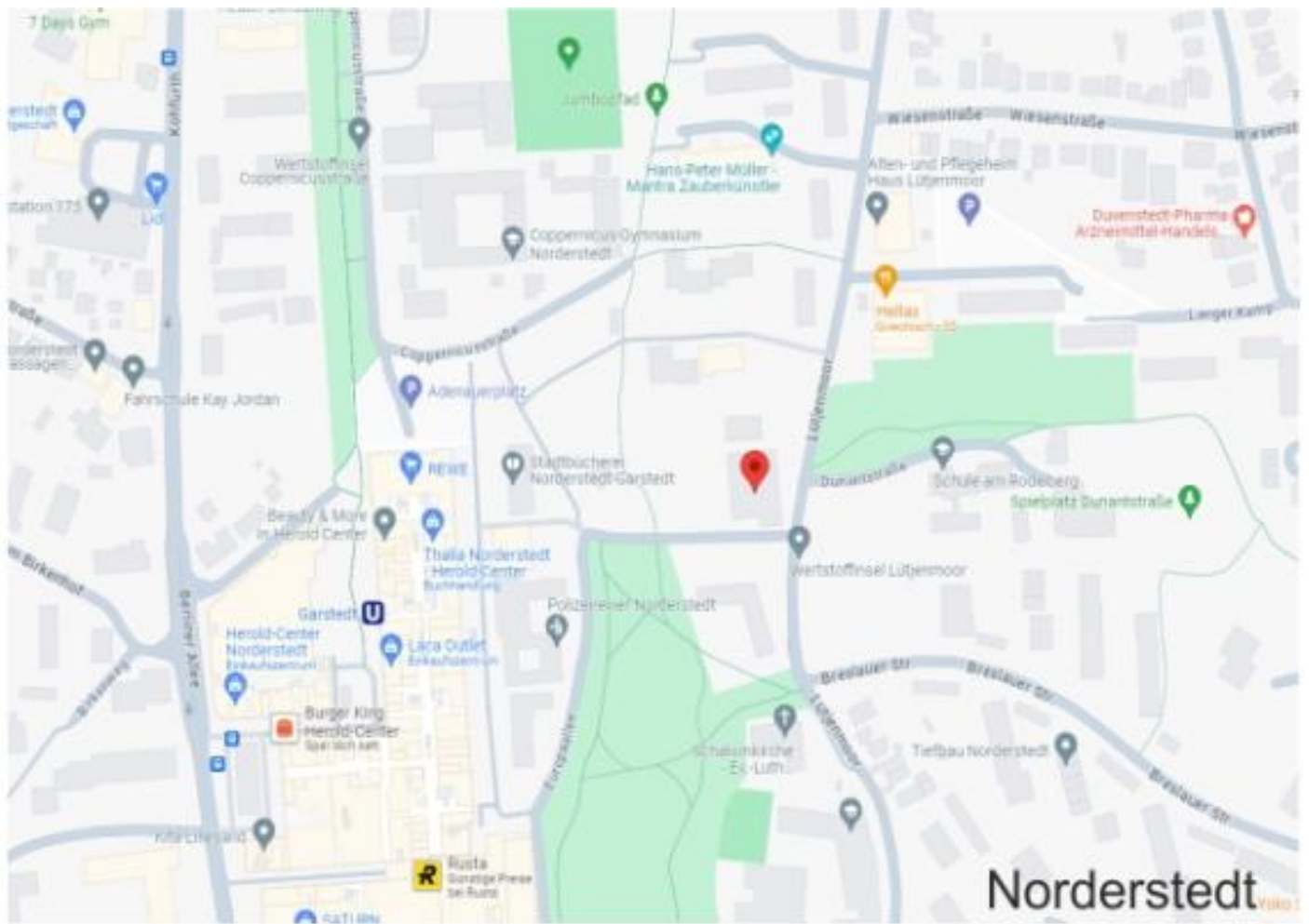


Aussenansicht



*Einrichtungsbeispiel

Grundriss





Wirtschaftlichkeitsberechnung

<u>für das Objekt</u>			
Obj.-Nr.	5044		
Adresse	Lütjenmoor 17, 22850 Norderstedt		
Objektart	Eigentumswohnung		
Wohneinheiten	179		
Garage	0		
<u>Eckdaten für Berechnung</u>			
Kaufpreis	219.000,00 €		
Grunderwerbssteuer	14.235,00 €	6,5%	
Notar-/und Gerichtskosten	4.380,00 €	2%	
Maklercourtage	0,00 €	6%	<i>Keine Käufercourtage</i>
Eigenkapital	65.700,00 €	30%	
gewünschte Finanzierung	153.300,00 €	70%	
<u>Ausgaben monatlich</u>			
Zinsen	447,13 €	3,5%	
Tilgung	127,75 €	1%	
Nicht umlegbare Kosten			
Instandhaltungsrücklage	0,00 €		
Sondereigentumsverwaltung	0,00 €		
geplante Sonderumlagen	0,00 €		
<u>Einnahmen monatlich</u>			
Nettokaltmiete	570,00 €		
Miete Garage	0,00 €		
Überschuss / Unterdeckung	-4,88 €		-58,50 € p.a.
<u>Betrachtung nach 10 Jahren</u>			
Überschuss /Unterdeckung	-585,00 €		
Wertentwicklung der Immobilie	328.500,00 €	5% p.a.	
Gewinn / Verlust	108.915,00 €		
<u>Betrachtung gesamt</u>			
Rendite		3,12 %	
Faktor / Multiplikator	Nach		32,02 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.