



**DFK  
NORD**

Unsere Verantwortung.  
Ihr Vertrauen.

Exposé

# **NORDERSTEDT**

Ulzburger Straße 412, 22844 Norderstedt



# Investiere in Deins mit der DFK Gruppe



## Profitiere von **Wertzuwachs und Mieteinnahmen**

Wir bauen und sanieren ausschließlich in  
Wachstums- und Metropolregionen.



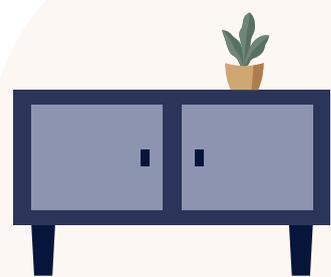
## Werde mit **Investitions-** **verantwortung** begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung Deiner Immobilie.  
Wir begleiten Deinen immobiliengebundenen  
Vermögensaufbau. Vor, während und nach dem Kauf.



## Verlass Dich auf **planbare Investitionsanteile**

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung, Ausgaben, Renovierungen.  
Vor dem Kauf steht Dein monatlicher Investitionsaufwand  
fest - auf den Euro genau.



# DFK Gruppe - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



## DFK BAU

Von uns gebaut oder saniert.  
Standorte in Wachstumsregionen.  
Abgesichert durch gemeinsame  
Interessen.



## DFK MIAG

Vertraglich gesicherte  
Mieteinnahmen - schon vor dem  
Kauf. Wir mieten die Wohnung  
für mindestens 10 Jahre und  
kümmern uns um alles.



## DFK NORD

Investmentbegleitung mit  
Erfahrung: von der persönlichen  
Situation bis zur Finanzierung und  
dem eigenen Immobilienbestand.

# +500

Wohnungen jährlich  
neu oder saniert

# +800

Mio. EUR  
Immobilienvermögen

63 ATTRAKTIVE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
IN VOERDE



14 ATTRAKTIVE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
IN HAMBURG



14 Attraktive  
Ferienreihenhäuser  
in Damp an der Ostsee



Altersgerechter  
Wohnraum in Stolzenau



Investieren mit 26.250 €  
KfW Zuschuss

## Eigentum + Mieter

dfknord.de

# 25 attraktive Eigentums- wohnungen

📍 Ulzburger Straße 412, 22844 Norderstedt



# Willkommen in Norderstedt



Direkt an der nördlichen Stadtgrenze der Hansestadt Hamburg liegt Norderstedt. Obwohl sich die Stadt bereits im Bundesland Schleswig-Holstein befindet, ist sie im Grunde nahtlos in das Hamburger Stadtgebiet integriert. So verlaufen sogar Straßen quer über die Landesgrenze unter Beibehaltung des Namens und unter der Fortsetzung der Nummerierung. Außerdem ist Norderstedt an das Hamburger U-Bahn-Netz angeschlossen.

Von dieser einmaligen Lage profitiert die Stadt seit jeher. So steigt die Bevölkerungszahl seit Jahren an. Lebten hier im Jahr 1970 noch knapp 56.000 Menschen, wuchs die Bevölkerung bis heute auf rund 82.000 Einwohner. Die Tendenz ist weiterhin steigend. So wird bis zum Jahr 2035 ein Anstieg der Einwohnerzahlen um zehn Prozent erwartet.

Neben der großen Nähe zur Elbmetropole hat sich Norderstedt selbst zu einem wirtschaftlichen Schwergewicht entwickelt. So beherbergt es einige Zentralen von Unternehmen mit Weltruf, wie Blume 2000, Casio oder tesa, und bietet in mehreren Gewerbegebieten tausende Arbeitsplätze. Norderstedt ist Mitglied der Initiative Nordgate, bei der sich mehrere Städte nördlich von Hamburg zu einem Wirtschaftsraum vereinigt haben. Dies gab der Stadt einen zusätzlichen Schub, auch in Sachen Kaufkraft. Somit gehört Norderstedt zu den attraktivsten Wachstumsregionen Deutschlands.

Ergänzend zur starken Wirtschaft präsentiert sich Norderstedt als lebens- und liebenswerte Wohngegend mit viel Grün. Vielerorts hat sich die dörfliche Struktur der Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide erhalten, aus deren Zusammenschluss Norderstedt 1970 entstanden ist. Die Menschen sind nordisch freundlich und pflegen ein nettes Miteinander. Dafür spricht unter anderem eine breite Vereinskultur mit vielen interessanten Angeboten.

# Entspannt leben vor den Toren Hamburgs

---

In **10 bis 40 Minuten**

mit Auto und Bahn überall in Hamburg

---

**60 Autominuten**

bis zur Ostsee

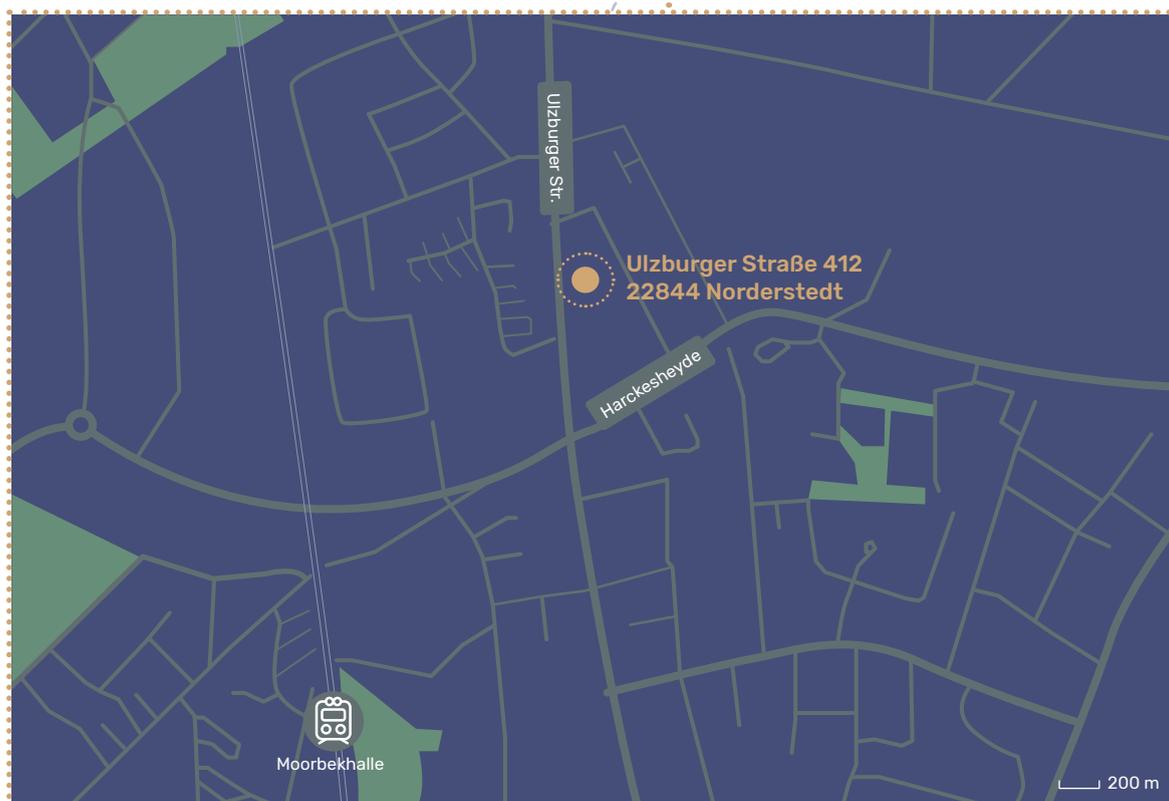
---

Im Umkreis von

**1.500 Metern**

drei Supermärkte, Schulen und zwei Bahnhöfe

---



# Highlights in der Nähe

Ulzburger Straße 412  
22844 Norderstedt



-  Supermärkte
-  Tankstellen
-  Banken
-  Krankenhäuser
-  Apotheken
-  Schulen
-  Spielplätze
-  Kindergärten
-  Sportzentren
-  Restaurants
-  Religion
-  Cafés
-  Post
-  Freizeit/Kulturleben
-  Bahnhöfe
-  Parks
-  Bushaltestellen
-  Mobilität

## Objektbeschreibung

- **Neubauwohnungen mit viel Tageslicht in den Innenräumen**
- **Pro Einheit ein Pkw-Stellplatz und ein Balkon bzw. eine Terrasse**
- **Komplett ausgestattete Bäder und Küchen**

Dieses Mehrfamilienhaus beherbergt 25 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 48 und 84 Quadratmetern, verteilt auf zwei bzw. drei Zimmer. Der Neubau wird in Massivbauweise errichtet und verfügt inklusive Keller über vier Geschosse, wobei die oberste Etage als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Neben 15 Abstellräumen ist im Keller außerdem die Haustechnik und eine Tiefgarage untergebracht. Hier finden 21 Pkw Platz. Weitere fünf Stellplätze werden auf dem Außen-

gelände eingerichtet. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks werden außerdem ein Spielplatz sowie ein abschließbarer Abstellraum für insgesamt 48 Fahrräder gebaut. Das gesamte Gebäude wird gedämmt und mit einer modernen Kombination aus einer Luftwärmepumpe und einer Gastherme beheizt. Hinzu kommen moderne, dreifach verglaste Fenster. Die Außenansicht dominiert eine Kombination aus Verblendmauerwerk und verputzten Flächen im Bereich der Staffelgeschosse. Hier fügen sich die Fenster und Türen mit ihren grauen Rahmen ausgezeichnet ein. Abgerundet wird die Außenansicht durch das rot-braune Dach.

Die Wohnungen selbst sind modern geschnitten und durch die großen, bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Innenräume. Alle Wohnungen werden mit einer kompletten Küche ausgestattet. Dazu zählen alle wichtigen Elektrogeräte vom Herd mit Backofen über den Kühlschrank bis zur Geschirrspülmaschine und geräumige Wandschränke mit Küchenfronten in glänzendem Lack. Zudem sind die Bäder vollständig eingerichtet mit allen Badmöbeln inklusive einem Unterschrank unter dem Waschbecken und einem beleuchteten Spiegel sowie einer Dusche. Alle Nassbereiche sind am Boden und an den Wänden – teilweise deckenhoch – mit großformatigen Fliesen verflies. Das optische Erscheinungsbild runden ansprechende Vinyl-Designfußböden sowie sauber verputzte Wände in strahlendem Weiß ab. Mit einem Balkon oder einer Terrasse verfügen alle Einheiten über einen eigenen Weg ins Freie.

## Fakten:

Immobilienkaufpreis  
**282.000 € -  
492.000 €**

Zimmer pro Wohnung  
**2 - 3**

Quadratmeter  
**47 - 84 m<sup>2</sup>**

Baujahr  
**06 / 2024**

Wohneinheiten  
**25**

Eigenkapitalrendite\*  
**8,72 %**

+		-	
Miete	<b>749 €</b>	Zinsen	<b>1.058 €</b>
Steuervorteil**	<b>414 €</b>	Nebenkosten	<b>77 €</b>
		Tilgung	<b>353 €</b>
<hr/>		<hr/>	
Einnahmen mtl.	<b>1.163 €</b>	Ausgaben mtl.	<b>1.488 €</b>
		<hr/>	
Monatlicher Investitionsanteil:		<b>325 €</b>	

Kalkulationsbasis: \* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 299.000 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4,4 % p.a., einer Tilgung von 1,5 % und einer Wertsteigerung von 2 %.

\*\* Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.



## Ausstattung



Einbauküche inkl. Küchengeräte



Kellerraum



Badezimmer mit Vollausrüstung



Balkon / Terrasse



Zentralheizung



Tiefgarage



Fußbodenheizung

## Lagebeschreibung

Norderstedt liegt nördlich von Hamburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Elbmetropole. Die Anbindung an die Hansestadt ist ausgezeichnet. So ist Norderstedt an der Strecke der U1 an das Hamburger U-Bahnnetz angeschlossen und verfügt über mehrere U-Bahnhöfe. Die Fahrt in die Hamburger City dauert rund 40 Minuten. Der Hauptbahnhof der Metropole bietet einen Umstieg auf das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Zugleich liegt die Stadt an der Regionalbahnstrecke der Linie A2 der AKN, die Norderstedt mit Kaltenkirchen im Norden verbindet. Per Auto ist die Fahrt in die Innenstadt Hamburgs in einer halben Stunde zu bewältigen. Über die Bundesstraße B432 erreichen Autofahrer in wenigen Minuten außerdem die Auffahrt Schnelsen-Nord an der Autobahn A7.

Die Wohnungen stehen im Norderstedter Ortsteil Friedrichsgabe. Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der Ulzburger Straße – der Hauptverkehrsachse des Ortsteils mit direktem Weg in die Innenstadt von Norderstedt und in das Hamburger Stadtgebiet. Im Umkreis von 1,5 Kilometern um das Objekt, also mit dem Fahrrad lediglich bis zu vier Minuten entfernt, befinden sich zwei Bahnhöfe der AKN Linie A2, drei Supermärkte, mehrere Einzelhändler und das örtliche Schulzentrum mit allen Schulformen. Hinzu kommen eine Drogerie, eine Tankstelle und eine Bank sowie verschiedene Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Der U-Bahnhof Norderstedt-Mitte, die Endstation der Hamburger U-Bahnlinie U1, ist mit dem Auto in drei Minuten und mit dem Fahrrad in acht Minuten zu erreichen. Mit der Linie A2 der AKN dauert die Fahrt zum U-Bahnhof je nach Zustieg drei oder fünf Minuten. Außerdem ist die Ostsee nur 60 Autominuten entfernt.

- **Top-Lage an der Hamburger Stadtgrenze**
- **Anbindung an das Hamburger Nahverkehrsnetz**
- **Exzellente Nahversorgung**

# Gute Gründe für Norderstedt

## Stadt des Wachstums

### Lage, Lage, Lage



- Grenzt direkt an das Hamburger Stadtgebiet
- Mitten in der Metropolregion
- In einer Stunde mit dem Auto an Nord- oder Ostsee

### Starkes Wachstum



- Stetiger Bevölkerungszuwachs seit 1970
- Prognostiziertes Wachstum bis 2035 um weitere 8.000 Einwohner
- Laufende Ansiedlung neuer Unternehmen

### Florierende Wirtschaft



- Sieben Gewerbegebiete
- 3.500 Betriebe mit rund 33.000 Arbeitsplätzen
- Positive Pendlerbilanz

### Beeindruckende Infrastruktur



- Direkt an der Autobahn A7
- Mehrere Haltestellen an der Hamburger U-Bahnlinie U1
- Je nach Ziel in zehn bis 40 Minuten in der Elbmetropole



**DFK  
NORD**

**[www.dfknord.de](http://www.dfknord.de)**

**Leistungen**  
–  
**Immobilien  
Finanzierung  
Vermietung**

**DFK NORD AG**  
**Gottlieb-Daimler-Straße 9**  
**24568 Kaltenkirchen**  
**E-Mail: [info@dfknord.de](mailto:info@dfknord.de)**