



**DFK
NORD**

Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

Exposé

NORDERSTEDT

Segeberger Chaussee 232-234,
22851 Norderstedt



KfW 55_{EE}
Effizienzhaus

Investiere in Deins mit der DFK Gruppe



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren ausschließlich in
Wachstums- und Metropolregionen.



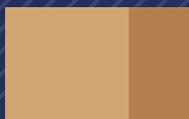
Werde mit **Investitions-** **verantwortung** begleitet

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



27 attraktive Eigentumswohnungen und 5 Gewerbeeinheiten

📍 Segeberger Chaussee 232-234, 22851 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 lebenswerte 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.



Modern Wohnen vor den Toren der Metropole

In **30 Minuten**

mit Auto und Bahn in die Hamburger City

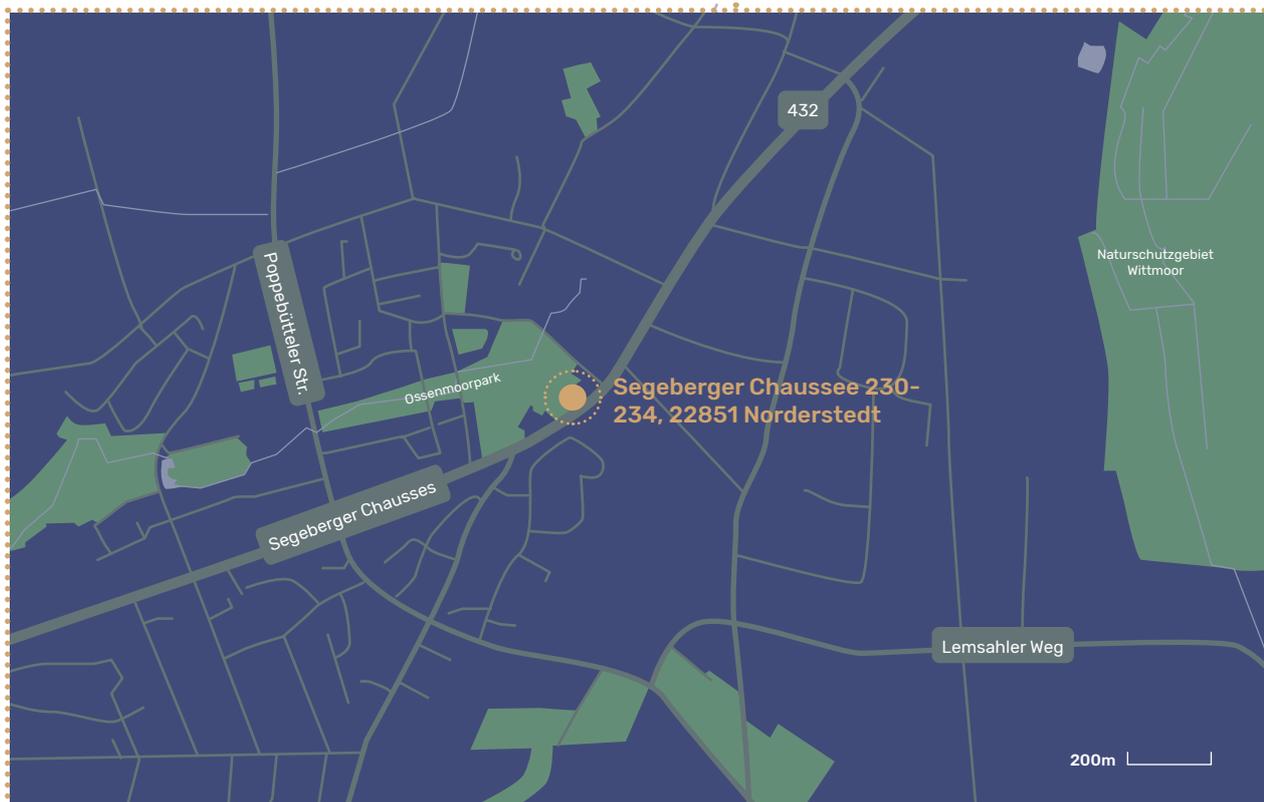
60 Autominuten

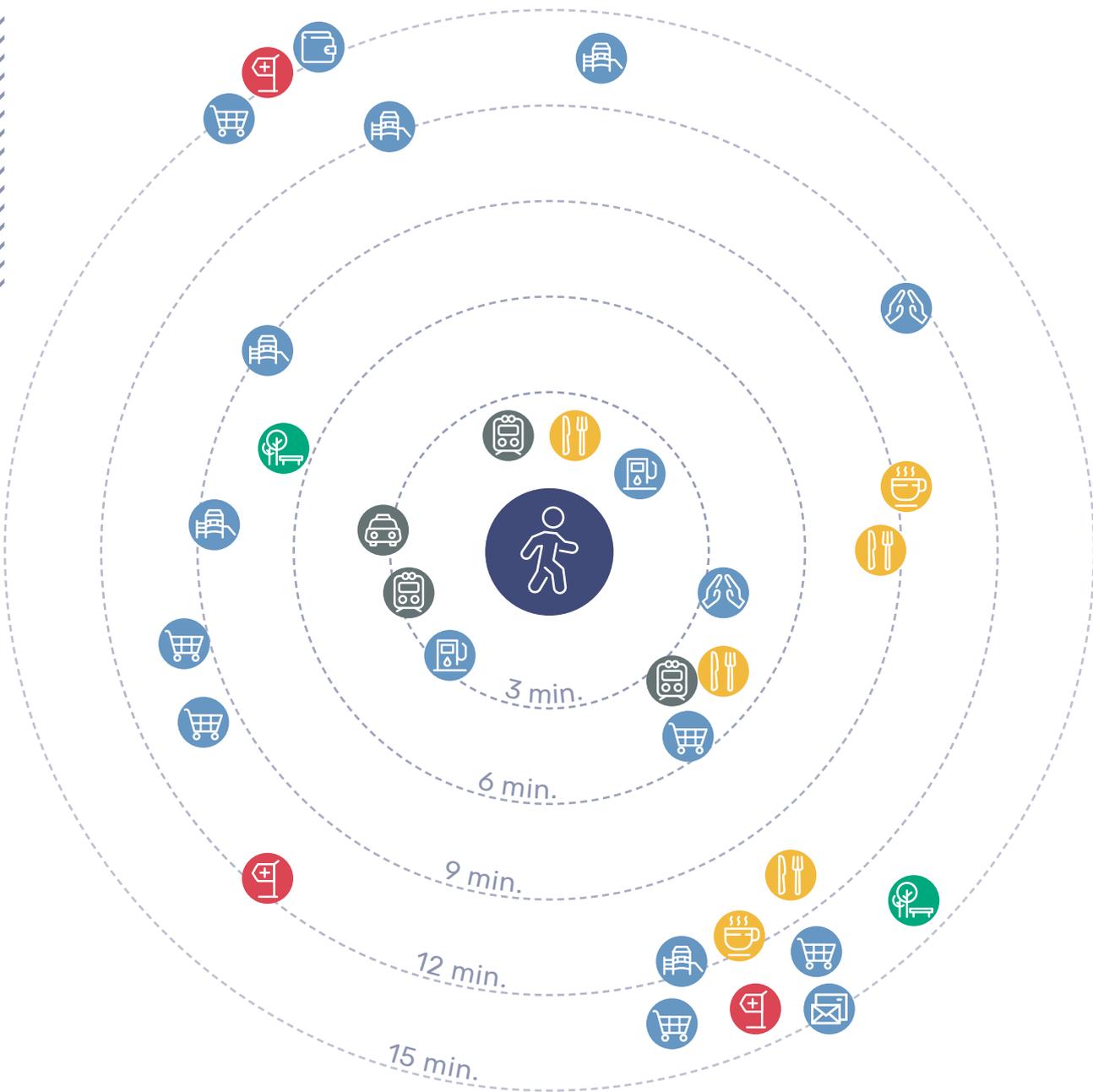
bis zur Ostsee

Im Umkreis von

1.000 Metern

fünf Supermärkte, Drogerie, Tankstelle
und Schulen





Highlights in der Nähe

**Segeberger Chaussee 232-234,
22851 Norderstedt**

-  Apotheken
-  Restaurants
-  Cafés
-  Park
-  Supermarkest
-  Tankstelle
-  Banken
-  Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Mobilität
-  Spielplätze
-  Religion
-  Post

Fakten:

Immobilienkaufpreis

**275.000 € -
421.000 €**

Zimmer pro Wohnung

2 - 3

Quadratmeter

69 - 82 m²

Baujahr

2023

Wohneinheiten

32

Eigenkapitalrendite*

7,2 %

+

Miete

625 €

Zinsen

688 €

Nebenkosten

123 €

Tilgung

458 €

Einnahmen mtl.

625 €

Ausgaben mtl.

1269 €

Ihr monatlicher Aufwand:

644 €

*Kalkulationsbasis: 3-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 275.000 € inkl. Full-Service.

Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren. Bei Berücksichtigung der Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 3 % p.a., einer Tilgung von 2 % und einer Wertsteigerung von 3 %.



Ausstattung



Einbauküche inkl.
Küchengeräte



Badezimmer mit
Vollausstattung



Fußbodenheizung



Balkone /
Terrasse



Kellerraum



Aufzug



Tiefgarage

Objektbeschreibung

- **Moderner Neubau in attraktiver Lage**
- **KfW-Effizienzhaus 55 EE**
- **Bad und Küche komplett eingerichtet**
- **Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon**

Bei diesem Neubauprojekt entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser. Während Haus Nummer eins zehn Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten beherbergt, finden im zweiten Haus 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten Platz. Die Wohneinheiten bieten Wohnflächen zwischen 54 und 82 Quadratmetern, verteilt auf zwei bis drei Zimmer. Die Gewerbeeinheiten in Größen zwischen 69 und 82 Quadratmetern befinden sich jeweils im Erdgeschoss. Neben dem Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen sind die Gebäude vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgaragen, in denen jeder Wohnung je ein Stellplatz zugeordnet ist. Außerdem sind in den Kellern gemeinsame Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

untergebracht. Weitere Fahrradstellplätze bieten sich im Außenbereich. Alle Etagen sind bequem per Fahrstuhl zu erreichen. Darüber hinaus verfügen alle Einheiten entweder über eine Terrasse oder über einen Balkon.

Energetisch erfüllen die Häuser den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55. Neben der Dämmung der Fassaden sowie der Kellerdecken und der Dächer werden dreifachverglaste Fenster eingebaut. Dies sorgt nicht nur für einen geringen Wärmeverbrauch im Winter, sondern auch für Sonnenschutz und kühle Temperaturen im Sommer. Die Beheizung erfolgt über eine moderne und umweltfreundliche Heizanlage. In den Wohnungen ist in allen Räumen eine Fußbodenheizung installiert. Abgerundet wird das Energiekonzept durch eine dezentrale Lüftungsanlage für einen angenehmen und ständigen Luftaustausch.

Die einzelnen Wohnungen präsentieren sich top modern und sind bei Übergabe mit einer Einbauküche sowie einem komplett eingerichteten Bad ausgestattet. Dabei ist die Küche mit ihren Fronten in Hochglanz nicht nur optisch ein Highlight. Denn auch die Küchengeräte lassen keine Wünsche offen. So bietet die Küche neben einem Cerankochfeld inklusive Dunstabzugshaube zusätzlich einen Backofen mit Umluft sowie eine großzügige Kühl-Gefrierkombination. Alle Geräte stammen von einem deutschen Markenhersteller. Ebenfalls eine hochwertige Ausstattung bieten die Bäder. Hier werden eine optisch ansprechende Waschtischanlage, inklusive Spiegel mit LED-Beleuchtung, sowie ein wandhängendes

Tiefspül-WC und eine geräumige, bodengleiche Komfortdusche eingebaut. Passend dazu sind die Nassbereiche mit großformatigen Fliesen am Boden und teilweise an den Wänden gefliest. In den übrigen Räumen wird ein hochwertiger und pflegeleichter Vinyl-Designbodenbelag verlegt. Die insgesamt moderne und zeitlose Optik erhält durch die weiß verputzten Innenwände einen stilvollen Abschluss.

Lagebeschreibung

Norderstedt liegt nördlich von Hamburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Elbmetropole. Die verkehrstechnische 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. Je nach Zustieg dauert die Fahrt bis zum Hamburger Hauptbahnhof zwischen 30 und 40 Minuten. Der ICE-Bahnhof 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.

Auch per Auto ist die Fahrt in die Innenstadt der Metropole in einer halben Stunde zu bewältigen. Über die Bundesstraße B432 erreichen Autofahrer in wenigen Minuten außerdem die Auffahrt Schnelsen-Nord an der Autobahn A7.

Innerhalb Norderstedts stehen die Häuser an der südöstlichen Grenze im Ortsteil Glashütte. Von hier aus beträgt die Entfernung zur Hamburger Stadtgrenze per Luftlinie lediglich 800 Meter. Direkt vor der Haustür befinden sich zwei Bushaltestellen. Hier verkehren die Linien 178 und 7551. Die Busse bringen Fahrgäste in unter zehn Minuten zum U-Bahnhof Ochsenzoll an der Linie U1 sowie in 15 Minuten zum S-Bahnhof Poppenbüttel an der Linie S1 mit Fahrzielen in der Hamburger West- und Innenstadt. Von den Häusern rund 2,7 Kilometer entfernt – und damit in Fahrradreichweite – liegt außerdem der U-Bahnhof Kiwittdamm, ebenfalls an der Linie U1. Von allen unmittelbar erreichbaren U- und S-Bahn-Haltestellen dauert die Fahrt zum Hamburger Hauptbahnhof circa 30 Minuten. Neben der sehr guten Verkehrsanbindung bietet Norderstedt eine ausgezeichnete Nahversorgung. So befinden sich im Umkreis von einem Kilometer fünf Supermärkte, eine Drogerie, eine Tankstelle und ein Friseur. Bis zum Schulzentrum Süd mit Gemeinschaftsschule und Gymnasium sind es mit dem Rad nur vier Minuten.

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



DFK
NORD

www.dfknord.de

Leistungen

–

Immobilien

Finanzierung

Vermietung

DFK NORD AG

Gottlieb-Daimler-Straße 9

24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 4106 6380 310

E-Mail: info@dfknord.de