

IMMOBILIENANGEBOT Kaltenkirchen (bei Hamburg)

Fertigstellung im Herbst 2017



**Attraktive Eigentumswohnungen
KfW 55 - Neubau
Schäferbrücke 1-5 „Krückaupark“
in Kaltenkirchen**



KALTENKIRCHEN

Liegt durch ihre verkehrsgünstige Lage im „Speckgürtel“ der Metropolregion Hamburg

Die beliebte Stadt Kaltenkirchen, mit rund 20.000 Einwohnern, liegt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Speckgürtel der Metropolregion Hamburg. Kaltenkirchen ist etwa 35 km von der Hamburger Innenstadt entfernt. Eine direkte Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 7 und die Regionalbahn AKN, bieten einen schnellen Anschluss an die Hamburger Innenstadt und den stadtnahen Hamburger Flughafen. Der Flughafen ist ca. 25 Autominuten entfernt. Kaltenkirchen besitzt insgesamt vier AKN-Bedarfshaltestellen und einen modernen Zentralbahnhof, der in den kommenden Jahren an das S-Bahn-Netz der Hansestadt Hamburgs angeschlossen wird. Eine bis ins Zentrum Hamburgs umsteigefreie Verbindung ersetzt dann die bisherige AKN-Verbindung und rückt die Hansestadt so gefühlt noch näher an Kaltenkirchen heran.

In Kaltenkirchen haben sich zahlreiche Konzerne und Unternehmen aus den verschiedensten Branchen niedergelassen. Durch die verkehrsgünstige Lage und die diversen Vorzüge, die die Stadt bietet, ist Kaltenkirchen für Unternehmen ein optimaler Wirtschaftsstandort.

Alle Örtlichkeiten des täglichen Bedarfes sind schnell und bequem zu erreichen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Kirchen, Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel, diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Fachgeschäfte, das alles und noch mehr bietet Kaltenkirchen. Daneben befindet sich mit dem Einkaufszentrum „Dodenhof“ eine der größten Shopping Malls ebenfalls in Kaltenkirchen.

Diverse Freizeit- und Sportvereine, ein großes Erlebnisbad – die Holstentherme - mit Freibad und Saunawelt, ein Hochseilgarten, Golfplätze im Nachbarort Alveslohe (Gut Kaden) sowie eine vielfältige Gastronomie bieten ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Aufgrund der zentralen Lage Kaltenkirchens, sind die Ausflugsziele der Nord- und Ostsee leicht zu erreichen.

Bedingt durch die Wohnungsmarktentwicklung und vor allem die Wohnungsknappheit für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg, ist auch die Nachfrage nach Wohnraum im Hamburger Umland stark gestiegen. Dieser Anstieg der Nachfrage führte und führt im Hamburger Umland in vielen Fällen zu einer deutlichen Wertsteigerung der Immobilienwerte.



Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise für Neubauten im Vergleich

Kaltenkirchen

Mietpreis: 10,- EUR/m²
Kaufpreis: 3.200,- EUR/m²

Hamburg

Mietpreis: 15,- EUR/m²
Kaufpreis: 5.500,- EUR/m²



Norddeutschlands größtes Einkaufszentrum Dodenhof



"Die Karibik des Nordens" Holstentherme

DAS OBJEKT



Beschreibung

Lagebeschreibung:

Die hier angebotenen Objekte befinden sich im Süden des Zentrums Kaltenkirchens, in dem neu geschaffenen Baugebiet „Krückapark“. In diesem werden rund 30 Einzel- und Doppelhäuser, auf sieben Grundstücken Reihenhäuser und einige Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Lage der Neubaugrundstücke schließt unmittelbar an die gewachsene Nachbarschaft Kaltenkirchens an und zeichnet sich vor allem durch die kurzen Wege zu allen Örtlichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und dem ÖPNV aus.

Durch die neu angelegte Straße „Grashofstraße“ und dem zur Verkehrsberuhigung geschaffenen Kreisell, erreicht man die A7 in Richtung Hamburg, Kiel und Flensburg in nur 5 Minuten. Gerade auch durch die bis 2020 entstehende S-Bahnlinie 21, die von Kaltenkirchen bis ins Zentrum Hamburgs verkehren wird, wird Kaltenkirchen in den nächsten Jahren weiterhin deutlich an Attraktivität und Zuwachs aus der nahen Hansestadt Hamburg gewinnen.

Objektbeschreibung:

Die hier zum Verkauf stehenden Objekte verteilen sich auf drei Mehrfamilienhäuser (Schäferbrücke 1-5), die alle voll unterkellert und mit einer Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Häuser werden in einer architektonisch ansprechenden Bauweise nach dem aktuellsten KfW55-Standard mit drei bis vier Geschossen sowie jeweils einem Staffelgeschoss errichtet.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen moderaten 48 m² bis hin zu großzügigen 104 m² und bieten alle entweder einen Balkon oder eine Terrasse, ein bis drei Zimmer sowie jeweils einen Kellerraum und einen Außen-

stellplatz oder Tiefgaragenstellplatz. Die oberen Stockwerke, als auch der Keller- und Tiefgaragenbereich sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Vor den Objekten befinden sich zusätzlich zu den Stellplätzen der Wohnungen diverse Besucherstellplätze, so dass die Tiefgarage mit ihren zugewiesenen Stellplätzen ausschließlich den Bewohnern der Häuser vorbehalten bleibt. Für Fahrräder ist ebenfalls gesorgt! In zwei separaten Räumen in der Tiefgarage finden bis zu 74 Räder einen trockenen und sicheren Platz. Die Beheizung aller Objekte erfolgt zentral über ein modernes Blockheizkraftwerk. Das Blockheizkraftwerk, welches sich im Keller des mittleren Hauses befindet, wird mit Gas versorgt und erzeugt neben der Wärme für die Häuser, aus normalerweise ungenutzter Abwärme Strom, der teilweise durch die Objekte genutzt und teilweise in das öffentliche Netz eingespeist wird. Das stellt besonders unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten einen großen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und einer sauberen Umwelt dar!

Bei der Planung der Schnitte der Wohnungen, wurde besonderer Wert darauf gelegt, den Ansprüchen moderner Mieter und Eigennutzer gerecht zu werden. Moderne offene Küchen, stilvolle und belastbare Bodenbeläge, hochwertige Bäder, große Fenster, die viel Tageslicht in die Räume lassen sowie Balkone und Terrassen, die tlw. überdacht sind, begeistern Jung und Alt in gleicher Weise! Besonders die Wohnungen in den sog. Staffelgeschossen sind besonders großzügig und offen geschnitten. Sie verfügen über große Glasfronten und umlaufende Dachterrassen, die an sonnigen Tagen zum Verweilen und tollen Momenten einladen!

Insgesamt stellt diesen Bauvorhaben unter optischen als auch energetischen und nachhaltigen Aspekten einen Meilenstein dar, der eine solide Basis zur Kapitalanlage in einem Ort mit wachsender Bevölkerung, in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Hamburg bietet.

UNVERBINDLICHE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG



Die nachfolgende Beispielkalkulation stellt ein unverbindliches Angebot der DFM AG Konzerntochter DFM AG dar. Bei privaten Immobilienfinanzierungen berät die DFM Deutsche Finanzmakler AG ihre Kunden sowie Vermittler neutral und findet mit ihnen gemeinsam die beste Lösung. Hierbei kann die DFM Deutsche Finanzmakler AG auf eine Vielzahl namenhafter Bankpartner zurückgreifen und Ihnen somit für Ihre Immobilienfinanzierung die besten Konditionen zur Verfügung stellen.

Beispielberechnungen

Schäferbrücke 1

WE 11	Wohnfläche: 67,49 m ²	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 637,- €/Monat
	1. Obergeschoss	inkl. Tiefgaragenstellplatz	Kaufpreis: 215.700,- €
WE 13	Wohnfläche: 72,62 m ²	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 725,- €/Monat
	1. Obergeschoss	inkl. Tiefgaragenstellplatz	Kaufpreis: 245.100,- €
WE 19	Wohnfläche: 49,47 m ²	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 478,- €/Monat
	2. Obergeschoss	inkl. Außenstellplatz	Kaufpreis: 160.900,- €

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom Kauf einer Immobilie

	WE 11	WE 13	WE 19	
Darlehenshöhe	215.700,00 €	245.100,00 €	160.900,00 €	
Zinssatz (KfW-Mittel / Hypothekkredit)	0,75% / 2,00%	0,75% / 2,00%	0,75% / 2,00%	
AUSGABEN (Monat)	Zinshöhe	255,33 €	304,33 €	164,00 €
	Nebenkosten	76,00 €	77,00 €	64,00 €
	Kosten gesamt	331,33 €	381,33 €	228,00 €
EINNAHMEN (Monat)	Miete	637,00 €	725,00 €	478,00 €
	Steuervorteil	-3,69 €	-3,43 €	-7,30 €
	Einnahmen Gesamt	633,31 €¹	721,57 €¹	470,70 €¹
DARLEHENS- RÜCKZAHLUNG	Tilgungsart	Annuität	Annuität	Annuität
	Tilgungshöhe (KfW-Mittel / Hypothekkredit)	3,09% / 2,00 %	3,09% / 2,00 %	3,09% / 2,00 %
	Tilgungsbetrag	450,33 €	499,33 €	359,00 €
Eigenaufwand vor Steuer	Ertrag vor Tilgung	305,67 €	343,67 €	250,00 €
	Aufwand nach Tilgung	144,67 €	155,67 €	109,00 €
Eigenaufwand nach Steuer	Ertrag vor Tilgung	301,97 €	340,24 €	242,70 €
	Aufwand nach Tilgung	148,36 €	159,10 €	116,30 €

¹ Berechnung für Verheiratete mit 60.000,00 EUR Bruttoeinkommen.

Diese Berechnung kann für die gesamte Laufzeit der Finanzierung nicht garantiert werden, da Werte wie Miete, Steuer, Zinsen variieren können.

LEGEN SIE IHR KAPITAL SICHER AN



Die Investitionen in Stein und Beton bringen viele Vorteile mit sich und zählen heutzutage zu einem der wichtigsten Bestandteile einer ausgewogenen Vermögensplanung. Das liegt einerseits an dem menschlichen Grundbedürfnis nach einer Behausung und andererseits an der besseren Resistenz der Immobilien gegenüber den Konjunkturzyklen als z.B. Aktien. Somit bieten Immobilien sogar in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen eine sehr interessante Investitionsmöglichkeit.

Die Vorteile einer Immobilie als Kapitalanlage

Sichere Kapitalanlage

Per Definition erfordern die kurzfristigen Kapitalanlagen ein häufiges Umschichten des eingesetzten Kapitals. Die damit verbundenen Transaktionskosten sowie die Schwierigkeit, den optimalen Zeitpunkt für den Ein- bzw. Ausstieg in einen Markt zu finden, können dabei zu einer verminderten Rendite führen. Die Investition in Immobilien, die in den meisten Fällen einen langfristigen Charakter hat, senkt das Gesamtrisiko der Marktzyklen und stabilisiert die Rendite.

Inflationsschutz

Durch die Anpassung der Mieten an den Inflationsverlauf bieten die Immobilien einen effektiven Schutz vor Inflation. Wird außerdem die Immobilie mit Fremdmitteln finanziert, verringert die Inflation den realen Rückzahlungswert des Darlehens.

Steuerliche Vorteile

Bei dem Besitz und Vermietung einer gut angelegten Immobilie, erzielt der Anleger die „Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung (Mietzins)“. Die damit verbundenen Werbungskosten sind unbeschränkt abzugsfähig.

Wertsteigerung

In der Betrachtung der Nachfrage nach Immobilien spielt neben den wirtschaftlichen Aspekten die demographische Entwicklung eine wichtige Rolle. So z.B. stehen der sinkenden Geburtsrate in Deutschland eine Reihe von nachfragestimulierenden Faktoren wie die große Einwandererzahl und Tendenz zu den Single-Haushalten gegenüber. Der weitere positive Einfluss auf den Immobilienwert hat die steigende Lebensqualität mit der damit verbundenen zusätzlichen Nachfrage nach Quadratmeterfläche pro Kopf und Wohnung.

Immobilie als Kreditsicherheit

Bei einer Kreditaufnahme bieten die bereits bezahlten Immobilien eine erstklassige Sicherheit für die Banken.

Altersvorsorge

Das gesetzliche Rentensystem wird im Regelfall nicht ausreichen, um den gewohnten Lebensstandard im Alter zu halten. Immobilienbesitz und die Mieteinnahmen aus einer vermieteten Immobilie sichern das zusätzliche Einkommen und eignen sich hervorragend zur Altersvorsorge.

Unterstützung der nachkommenden Generationen

Investition in Immobilien ermöglicht es den Kapitalanlegern, eine solide Basis für den künftigen Vermögensaufbau ihrer Kinder zu bilden.



IHRE VORTEILE BEIM KAUF EINER DFK IMMOBILIE DURCH SERVICE AUS EINER HAND

- ☑ Verkauf ausgewählter Immobilien in Ballungsgebieten
- ☑ Finanzierung
- ☑ Vermietete Wohnung

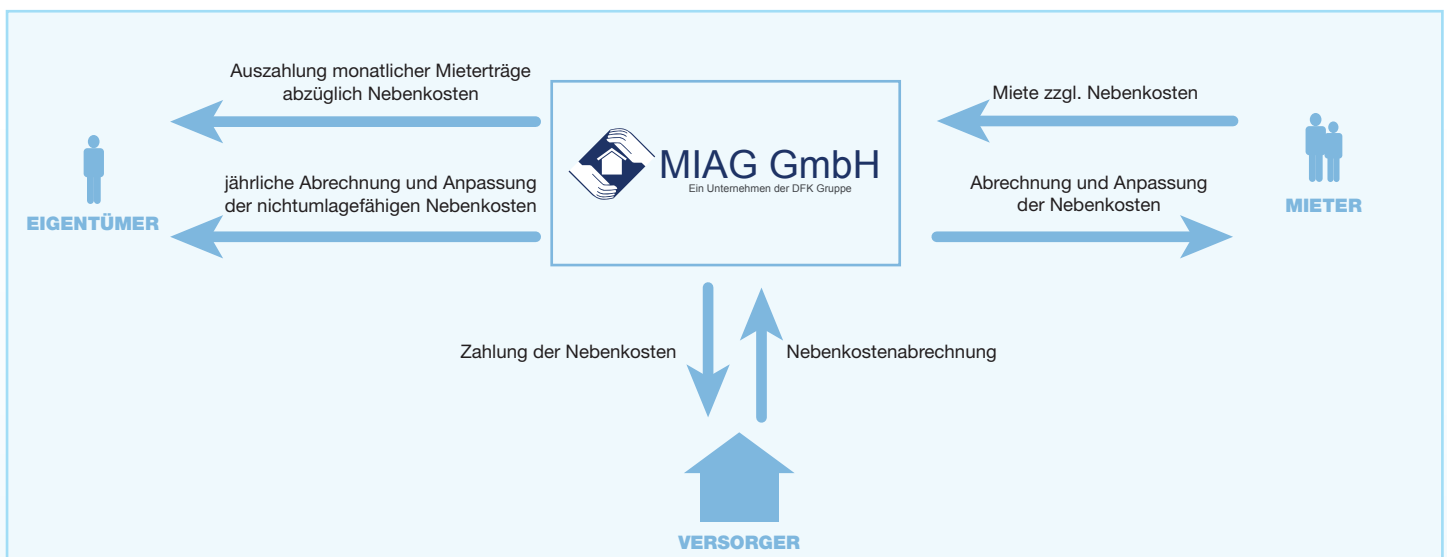
- ☑ Verwaltung
- ☑ Gesicherte Miete
- ☑ Provisionsfreier Direktverkauf

In der DFK Unternehmensgruppe agiert die Deutsches Finanzkontor AG mit vollster Kompetenz und Zuverlässigkeit im Immobilien- und Anlagemarkt. Die Zusammenarbeit in der Immobilienbranche mit dem Konzernunternehmen MIAG GmbH, die die Haus- und Mietsonderverwaltung übernimmt, erweist sich als sehr zukunftsweisend und wertvoll.

Die MIAG GmbH übernimmt folgende Verwaltungsaufgaben für Sie:



- Mietkassio
- Korrespondenzführung zwischen Mieter, Hausverwalter und Eigentümer
- laufende technische Betreuung
- Deckung des Mietausfalls
- ständig besetzte Betreuungsstelle
- Vertretung des Eigentümers bei der Eigentümerversammlung
- Begleitung des Mieterwechsels
- Ausstellung der Finanzamt relevanten Bescheinigungen über die jährlichen Mieteinnahmen
- Jahresabrechnung für Mieter und Eigentümer



primeum ist eine Marke von: Haus und Hof Haselhorst | Immoservice

Jens Haselhorst
Schillerstraße 102
33609 Bielefeld
Tel.: 0521 - 52 37 28 3
Mobil: 0171 49 79 43 7
Fax: 0521 - 92 27 36 44
jh@hausundhof-bielefeld.de
www.hausundhof-bielefeld.de