

# IMMOBILIENANGEBOT Pinneberg (bei Hamburg)

Fertigstellung Ende 2018



**Attraktive Eigentumswohnungen**  
**KfW 55 - Neubau**  
Elmshorner Str. 85-87  
in Pinneberg



# PINNEBERG

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

Die Kreisstadt Pinneberg befindet sich unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Hamburg und beheimatet etwa 42.500 Einwohner. Aufgrund des direkten Anschlusses an die Autobahn 23 und den Anschluss an die Hamburger S-Bahn, ist Pinneberg vor allem bei Pendlern beliebt, die ihren Arbeitsplatz in Hamburg haben. Die Stadt bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Einkaufszentren und kulturelle Einrichtungen. Selbstverständlich profitiert Pinneberg auch hier von der Nähe zu Hamburg.

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.

Die hier zum Verkauf stehenden Wohnungen, befinden sich im nördlichen Teil des Zentrums. Von hier aus sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen etc. in kürzester Zeit zu erreichen. Die Autobahnauffahrt sowie der S-Bahnhof sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.



# DAS OBJEKT



## Beschreibung

Die insgesamt 35 Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnflächen zwischen 62 und 83 m<sup>2</sup>, sind auf insgesamt 5 Wohnhäuser verteilt. Alle Häuser sind vollunterkellert und durch eine Tiefgarage miteinander verbunden. Das Haus zur Straßenfront verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss, die hinteren Häuser verfügen alle über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 34 Stellplätze, die Abstellräume zu den Wohnungen, mehrere Fahrradabstellräume sowie die moderne Blockheizkraftwerkanlage, die alle Gebäude mit Warmwasser versorgt. Alle Häuser werden im KfW55-Standard errichtet und verfügen somit u.a. über Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fensterelemente und eine aus energetischen Aspekten sehr sparsame Außendämmung. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, die jew. Ausstattung kann jedoch je nach Baufortschritt auch noch auf Wunsch geändert werden. Erreicht werden Wohnungen über moderne, geräuscharme Aufzüge des namenhaften Herstellers Schindler. Die Wohnungen werden mit modernen Einbauküchen, Fußböden, Bädern und

Balkonen ausgestattet. Die Fenster verfügen jeweils über elektrische Rollläden. Die Bäder, WC's und Abstellräume werden mit Fliesen und Fliesenschildern ausgelegt, die Wohnräume, Schlafräume und Küchen mit hochwertigem, wasserresistenten und langlebigem sowie gleichzeitig optisch ansprechendem Vinylfußboden. Alle Bäder werden zusätzlich zur Fußbodenheizung mit Handtuchwärmehelzkörpern ausgestattet. Die Ausstattung der Bäder erfolgt mit Markenprodukten der Hersteller Villeroy & Boch, Friedrich Grohe und Kaldewei. Die zum Betrieb notwendigen Armaturen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Anschlussstellen für Internet und Telefon, so dass neben WLAN auch die deutlich schnellere Nutzung eines LAN-Kabels möglich ist. Die Küchen enthalten bereits schicke Einbauschränke und Elektrogeräte. Insgesamt stellen die hier angebotenen Wohnungen einen optischen sowie aus energetischen Meilenstein in bester Lage Pinnebergs dar, die sicherlich die Bedürfnisse eines modernen Mieters sowie die Vorstellungen eines Kapitalanlegers oder Eigenbewohners mehr als erfüllen.

# 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.

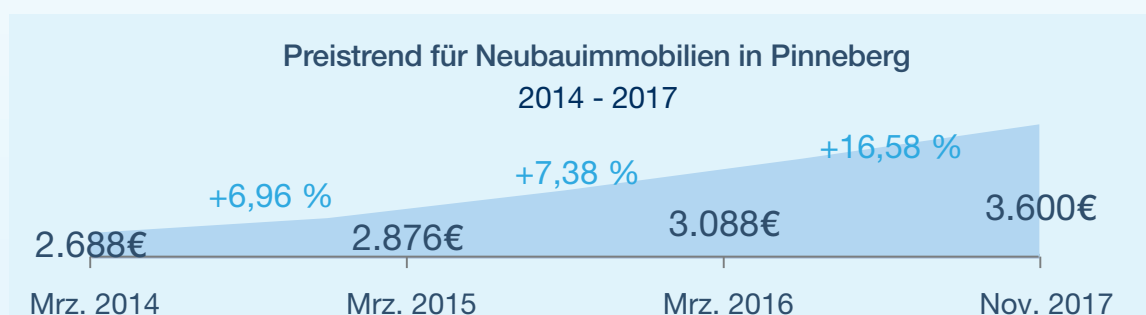
## Beispielberechnungen

<b>WE 27</b>	Wohnfläche: 62,09 m <sup>2</sup> inkl. Tiefgaragenstellplatz	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 715,- €/Monat <b>Kaufpreis: 237.315,- €</b>
<b>WE 23</b>	Wohnfläche: 72,51 m <sup>2</sup> inkl. Tiefgaragenstellplatz	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 867,- €/Monat <b>Kaufpreis: 288.287,- €</b>
<b>WE 10</b>	Wohnfläche: 83,52 m <sup>2</sup> inkl. Tiefgaragenstellplatz	Zimmer: 3	Mieteinnahmen: 971,- €/Monat <b>Kaufpreis: 324.848,- €</b>

## Profitieren Sie als Kapitalanleger vom Kauf einer Immobilie

	WE 27	WE 23	WE 10
Darlehenshöhe	237.315,00 €	288.287,00 €	324.848,00 €
Zinssatz (Hypothekkredit)	2,00%	2,00%	2,00%
<b>AUSGABEN (Monat)</b>			
Zinshöhe	395,52 €	480,48 €	541,41 €
Nebenkosten	74,00 €	77,00 €	79,00 €
<b>Kosten gesamt</b>	<b>469,52 €</b>	<b>557,48 €</b>	<b>620,41 €</b>
<b>EINNAHMEN (Monat)</b>			
Miete	715,00 €	867,00 €	971,00 €
Steuervorteil	14,51 €	15,30 €	16,88 €
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>729,51 €<sup>1</sup></b>	<b>882,30 €<sup>1</sup></b>	<b>987,88 €<sup>1</sup></b>
<b>DARLEHENS-ROZSCHÜTLUNG</b>			
Tilgungsart	Annuität	Annuität	Annuität
Tilgungshöhe (Hypothekkredit)	2,00 %	2,00 %	2,00 %
<b>Tilgungsbetrag</b>	<b>395,52 €</b>	<b>480,48 €</b>	<b>541,41 €</b>
<b>Eigenaufwand (Zu Steuer)</b>			
Ertrag vor Tilgung	245,47 €	309,52 €	350,59 €
Aufwand nach Tilgung	150,05 €	170,96 €	190,83 €
<b>Eigenaufwand (Abzu Steuer)</b>			
Ertrag vor Tilgung	259,98 €	324,82 €	367,47 €
Aufwand nach Tilgung	135,54 €	155,66 €	173,95 €

<sup>1</sup> 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

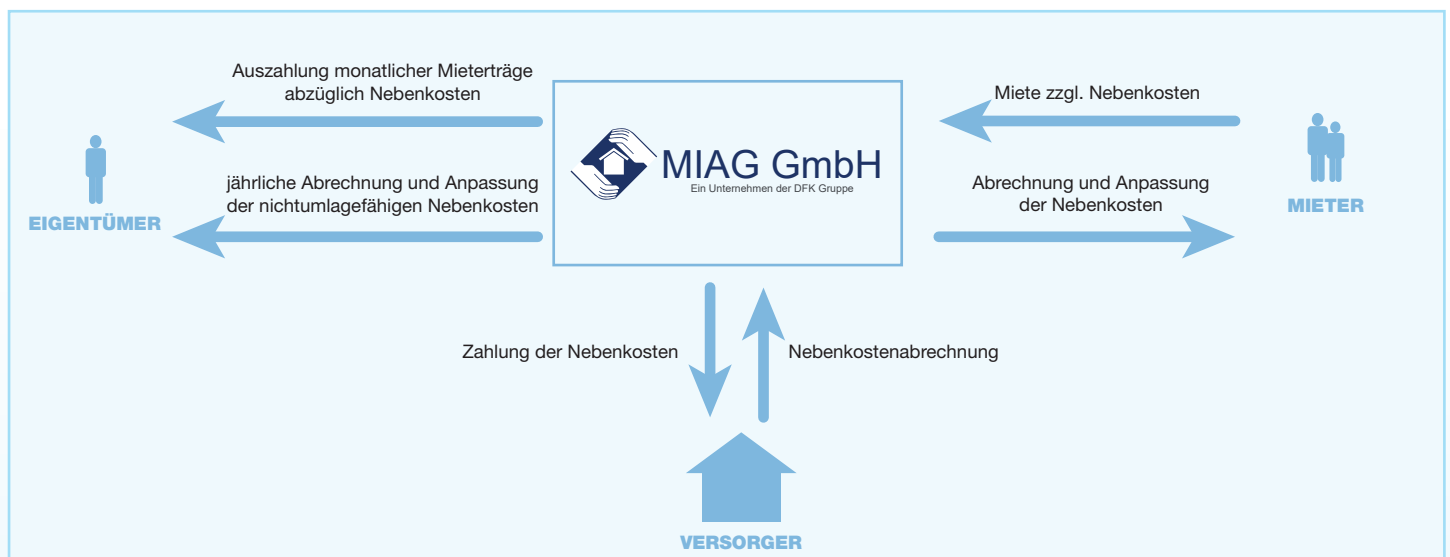
In der DFK Unternehmensgruppe agiert die Deutsches Finanzkontor AG mit vollster Kompetenz und Zuverlässigkeit im Immobilien- und Anlagemarkt. Die Zusammenarbeit in der Immobilienbranche mit dem Konzernunternehmen MIAG GmbH, die die Haus- und Mietsonderverwaltung übernimmt, erweist sich als sehr zukunftsweisend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