

IMMO in NORDERSTEDT



powered by STEFAN HAGEMANN
IMMOBILIEN



FOCUS

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2022

NORDERSTEDT

FOCUS-EMPFEHLUNG.DE
IN KOOPERATION MIT

statista



WOHNANGEBOTE

Echte Liebhaberobjekte, tolle Familien-
domizile und zeitlose Wohnungen, die Sie so
nicht an jeder Ecke finden werden ...



GRUNDSTEUERREFORM

Kein Grund zur Sorge. Detaillierte
Informationen zu den Änderungen für
Eigentümer:innen erhalten Sie von uns,
Ihren erfahrenen Immobilienprofis!



IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt in
Norderstedt kennt weiterhin
nur einen Weg – immer weiter
nach oben!

AUSGABE 1/2022
WWW.SHI-IMMO.DE

IMMO in NORDERSTEDT



IMMOBILIENPREISE WEITER IM AUFSCHWUNG



Der Markt in Norderstedt zeichnet sich durch erneute Preissteigerungen aus. Wir tauchen für Sie tiefer in die Materie ein.

S.10

NEUES VOM SHI-TEAM

Kennen Sie eigentlich schon unsere entzückende Bürohündin Mayla? Sie hält mit ihren lustigen Streichen das ganze Team auf Trab, bringt Kund:innen zum Lachen und tut einfach Herz und Seele gut!



S.07



S.13

IHRE KÄUFER:INNEN WARTEN SCHON!

Unter unseren vorgemerkten Kund:innen haben wir schon die richtigen Käufer:innen für Sie: seriös, bonitätsgeprüft und ungeheuer sympathisch.

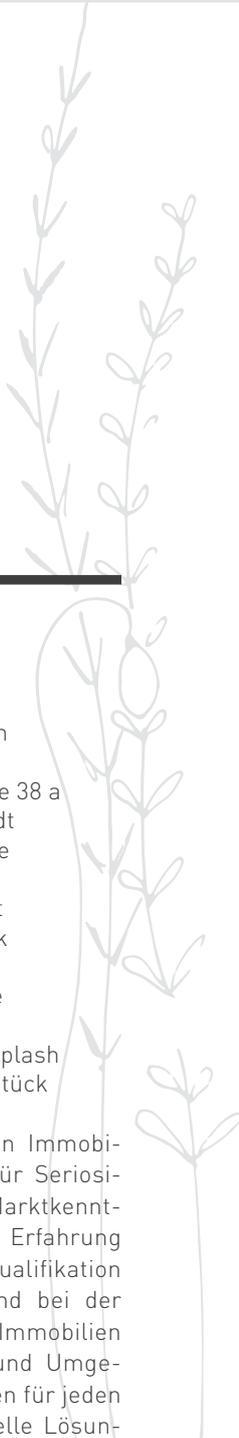
IMPRESSUM

Herausgeber
Stefan Hagemann
Immobilien e. K.
Niendorfer Straße 38 a
22848 Norderstedt
www.shi-immo.de

Redaktion/Layout
Agentur Solowerk
80638 München
www.solowerk.de

Bilder: Getty/Unsplash
Auflage: 40.000 Stück

Stefan Hagemann Immobilien e. K. steht für Seriosität, exzellente Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und höchste Qualifikation beim Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien in Norderstedt und Umgebung. Wir kreieren für jeden Kunden individuelle Lösungen und überzeugen mit nachhaltigem Engagement, Fairness und starken Maklerleistungen.





LIEBE LESER:INNEN, LIEBE IMMOBILIENBESITZER:INNEN, LIEBE INTERESSENT:INNEN,

Kleinigkeiten entscheiden das Spiel! Gerade bei Immobiliengeschäften, wenn es um große monetäre Werte und starke Emotionen geht, sollte jeder noch so kleine Schritt von Anfang an sorgfältig geplant sein. Da braucht es einen Partner an der Seite, der Sie individuell berät, Lösungen entwickelt und zielgerichtet umsetzt. Wir können auf unsere langjährige Erfahrung zurückblicken, kennen die regionalen Immobilienmärkte und deren Besonderheiten genau und haben jederzeit Ihre persönlichen Wünsche im Blick.

In unserem Familienunternehmen betreuen wir Eigentümer, Interessenten und Vermieter bereits seit vielen Jahren – und bieten ständig etwas Neues! Kennen Sie schon unsere individuell wählbaren Leistungspakete mit innovativem Service für den Immobilienverkauf? Schauen Sie doch gleich einmal auf unserer Webseite www.shi-immo.de vorbei.

Viel Interessantes rund um Immobilien und Lifestyle haben wir übrigens auch in der neuen Ausgabe unseres beliebten Kundenmagazins zu bieten.

Attraktive Immobilienangebote. Zugreifen lohnt sich – wir stellen Ihnen einzigartige Häuser und Wohnungen in Norderstedt und der Region vor. Echte Liebhaberobjekte, tolle Familiendomizile und zeitlose Wohnungen, die Sie so nicht an jeder Ecke finden werden ...



Weltenbummeln zu Hause. Diesen Frühling hat es uns der Ethno-Style besonders angetan! In einer Zeit, in der Fernreisen an exotische Ziele immer noch Mangelware sind, holen wir uns einfach das zauberhafte Flair von Afrika, Asien oder dem Orient in die eigenen vier Wände. Lassen Sie sich inspirieren ...

Most wanted. Sie spielen mit dem Gedanken, Ihre Immobilie zu verkaufen? Wir kennen sympathische und seriöse Käufer:innen, die nur darauf warten, ein neues Zuhause zu finden.

Der Frühling ist bekanntlich die beste Zeit des Jahres, um etwas Neues zu beginnen: In diesem Sinne freuen wir uns auf die erwachende Natur, viele positive Gedanken und tolle Ideen rund um Ihre Immobiliengeschäfte. Machen Sie es sich schön!

Ihr Team von Stefan Hagemann Immobilien e. K.



Daniela und Stefan Hagemann



GRUNDSTEUERREFORM

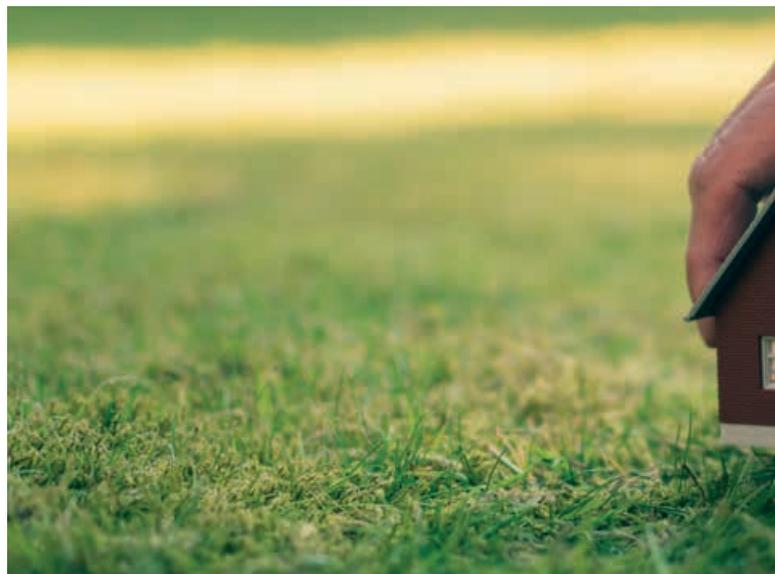
Fast 36 Millionen Grundstücke in Deutschland sind für die Grundsteuerreform neu zu bewerten. Dabei müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer mithelfen. Was dabei zu tun ist und was die Finanzämter wissen wollen, haben wir Ihnen hier zusammengetragen.

WARUM IST DIE REFORM ÜBERHAUPT NÖTIG GEWORDEN? Bund und Länder mussten die Grundsteuer aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts reformieren. Die Richter hatten bereits 2018 entschieden, dass die sogenannten Einheitswerte verfassungswidrig sind. Diese beruhten auf Grundstückswerten, die in Westdeutschland seit 1964 und in Ostdeutschland seit 1935 nicht mehr angepasst worden sind. Dies hat zu einer ungerechten Besteuerung geführt, Eigentümer in teuren Städten wie München zahlen eher zu wenig Steuern für ihre Immobilie.

WAS GILT IN SCHLESWIG-HOLSTEIN? Durch das Grundsteuerreformgesetz wurde die geforderte Neuregelung geschaffen. Im Dezember 2019 trat es als sogenanntes Bundesmodell in Kraft. Zugleich wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene abweichende Regelungen über die Grundsteuer zu treffen (sogenannte Länderöffnungsklausel). Schleswig-Holstein hat davon keinen Gebrauch gemacht, sondern setzt das wertorientierte Bundesmodell um.

WAS IST DIE GRUNDSTEUERMESSZAHL BEZIEHUNGSWEISE DER GRUNDSTEUERMESSBETRAG? Mithilfe der Grundsteuermesszahl werden die Grundsteuerwerte an die neuen Verhältnisse angepasst. Die neue Steuermesszahl liegt bei 1,3 Promille. In der Einheitsbewertung waren es bis zu 3,5 Promille. Durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl erhält man den sogenannten Grundsteuermessbetrag. Aus ihm und dem jeweiligen Hebesatz ermitteln die Gemeinden die konkrete Grundsteuer.

WAS IST DER HEBESATZ? Mit dem Hebesatz bestimmen die Kommunen, wie hoch letztlich die Grundsteuerbelastung wird. Grundlage für die Ermittlung wird die Sum-



me der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet.

WORAUF MÜSSEN SICH EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER JETZT EINSTELLEN? Alle Grundsteuerzahler müssen im Sommer 2022 eine Art zweite Steuererklärung ausfüllen und darin zum Teil detaillierte Angaben zu ihrem Grundstück, ihrer Wohnung, ihrem Haus oder ihren gewerblichen Gebäuden machen. Diese Daten benötigen die Finanzämter, um die Grundsteuer neu berechnen zu können. Im Lauf des ersten Halbjahres 2022 werden die Eigentümer durch eine öffentliche Bekanntmachung der Finanzverwaltung aufgefordert, diese Steuererklärung abzugeben.

WO UND WANN SIND DIE ERKLÄRUNGEN ABZUGEBEN? Die Erklärungen sind vom 01.07.2022 an elektronisch über das Online-Portal der Finanzämter, www.elster.de, abzugeben. Wer dort noch nicht als Benutzer registriert ist, kann dies nachholen. Ältere Menschen, die sich damit überfordert fühlen, dürfen ausnahmsweise die Erklärung auf Papier einreichen. Die Angaben sollen für den Stichtag 01.01.2022 gelten. Dafür sind Vordrucke zu benutzen. Diese sollen vom 01.07.2022 an im Internet sowie in den Servicezentren der Finanzämter verfügbar sein. Die Grundsteuererklärung ist spätestens bis zum 31.10.2022 abzugeben. Wer dies versäumt, läuft Gefahr, ein Zwangs-

DAS ÄNDERT SICH FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER IN SCHLESWIG-HOLSTEIN



geld zahlen zu müssen. Die neue Grundsteuer, die von der zuständigen Kommune erhoben wird, wird zum ersten Mal am 01.01.2025 zu zahlen sein.

WAS WOLLEN DIE FINANZÄMTER Z. B. WISSEN? Wichtig ist zunächst die Fläche von Grund und Boden (Fläche des Flurstücks). Diese ist zu finden auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder dem notariellen Kaufvertrag. Die Bodenrichtwerte werden zur Erklärungsabgabe im Internet zur Verfügung gestellt:

www.schleswig-holstein.de/grundsteuer. Die Wohnfläche ist, falls erforderlich, nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. An- und Umbauten sind notfalls selbst auszumessen.

WER ZAHLT BISLANG WIE VIEL GRUNDSTEUER? 2020 lag die Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke bundesweit im Schnitt bei 172 Euro.

FÜR WEN WIRD DIE GRUNDSTEUER KÜNFTIG TEURER? Gemeinden sind angehalten, ihre Einnahmen aus der Grundsteuer in etwa auf dem gleichen Niveau zu halten, verpflichtet sind sie dazu nicht. Wie viel am Ende fällig wird, erfahren die Eigentümerinnen und Eigentümer erst 2025 – und die Mieter:innen 2026, wenn die Mietnebenkostenabrechnung für das Vorjahr eintrifft. Vermieter:innen dürfen die von ihnen gezahlte Grundsteuer ihren Mietern in Rechnung stellen.

ÜBRIGENS: Wir bieten auch professionelle Beratungsleistungen zur Grundsteuer in unserem Büro an. Kontaktieren Sie rechtzeitig Ihre Immobilienprofis von SHI! Wir helfen Ihnen gerne weiter.

IHRE IMMOBILIE KOSTENLOS BEWERTEN LASSEN

??

Ganz schnell geht's aber auch

online: Mit unserem 5-Minuten-Bewertungsrechner erhalten Sie eine Ersteinschätzung aufgrund aktueller lokaler Marktdaten. **Kostenlos und unverbindlich.** Zwar kann dieses Online-Verfahren eine professionelle Bewertung vor Ort natürlich nicht ersetzen – einen ersten Wert liefert es aber allemal. **Probieren Sie es gleich aus!**

Haben Sie Lust auf eine kostenlose, professionelle Vor-Ort-Immobilienbewertung durch unsere Experten?

Dann rufen Sie uns einfach an:

☎ 040 / 80 00 70 37!

€€

Wir freuen uns auf Sie!



<https://bit.ly/3jcGK1d>

??



€€

IMMOBILIENANGEBOTE



GUT GELAUNT MITTENDRIN!

Gepflegtes Reihemittelhaus mit kleinem Garten

Norderstedt, ca. 189 m² Grundstück, ca. 108 m² Wohnfläche, ca. 85 m² Nutzfläche, 4 Zimmer + ausgebauten Dachgeschoss, Bad, Gäste-WC, helle Einbauküche, Terrasse, kleiner Garten, Kfz-Stellplatz, Baujahr 1978, B: 141,90 kWh/(m²*a), Klasse E

Kaufpreis: 459.000 €, keine Käuferprovision



WÜNSCH DIR WAS!

Einfamilienhaus mit Vollkeller und XXL-Garage

Norderstedt, Einfamilienhaus, ca. 175 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Bad mit Dusche, Balkon, Gäste-WC, großer Wintergarten, Kamin, Keller, Wellness-Bereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool, überdachte Terrasse, große Doppelgarage mit Werkstattbereich, Baujahr 1969, B: 253,90 kWh/(m²*a), Klasse H

Kaufpreis: 669.000 €, keine Käuferprovision

GUT *schein* MARKTWERTERMITTLUNG

Trotz scheinbar vieler Informationsquellen kennt nur der Fachmann den exakten Marktwert Ihres Objekts. Wir sind Ihre lokalen Experten und erstellen Ihnen gerne eine kostenfreie, fundierte Marktwertermittlung. Rufen Sie uns an oder senden Sie eine Mail an info@shi-immo.de mit dem Stichwort „Marktwertanalyse Gutschein“.



BARAUSSAHLUNG NICHT MÖGLICH



GESTALTEN SIE IHR LEBEN NEU!

Großes Grundstück mit Altbestand

Norderstedt, ca. 790 m² Grundstück mit Einfamilienhaus und Garage, **Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB**

Kaufpreis: 498.000 €, keine Käuferprovision



HOHE LEBENSQUALITÄT!

Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse

Halstenbek, Eigentumswohnung, ca. 153 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, sehr hochwertige Einbauküche, Bad mit Dusche, große Dachterrasse, Gäste-WC mit Dusche, Kellerraum, 2 Tiefgaragenstellplätze, Fahrstuhl, Baujahr 2014, V: 82,5 kWh/(m²*a), Klasse C

Kaufpreis: 759.000 €, keine Käuferprovision

IMMOBILIENANGEBOTE



KLASSISCH SCHÖN UND SONNENVERWÖHNT

Gepflegtes Reihemittelhaus im Herzen von Norderstedt sucht neue Mieter

Norderstedt, Reihnhaus, ca. 120 m² Wohnfläche, ca. 49 m² Nutzfläche, 4 Zimmer, neue Einbauküche, Bad mit Wanne, Gäste-WC, Loggia, Vollkeller, Baujahr 1964, B: 146,40 kWh/(m²*a), Klasse E

Nettomiete mtl.: 1.500,00 €

Betriebskostenvorausz. mtl.: 80,00 €

Heizkosten: selbst

Gesamtmiete mtl.: 1.580,00 €

NEUES VOM SHI-TEAM

BÜROHUND MAYLA



UNSER NEUER SCHREDDER

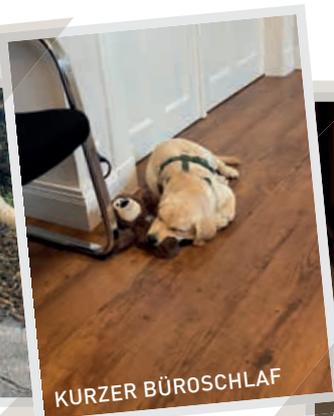
Wir haben Zuwachs bekommen: Labrador-Retriever Mayla verstärkt unser Team. Das blonde Hundemädchen steht unserer routinierten schwarz-weißen Immo-Spürnase Odin zur Seite.

Unsere Hunde-Azubine wurde im Mai 2021 in Schleswig-Holstein geboren, ist also ein echtes Nordlicht. Nach der Babyzeit in der Familie Hagemann ist sie nun reif für das „Arbeitsleben“ im Büro. Mülleimer schreddern klappt schon prima. Der kleine Wildfang lernt noch, die Aufgaben zu priorisieren.

Wir haben viel Spaß mit ihr und sind überzeugt: Vierbeiner sind einfach etwas ganz Tolles – nicht nur als Familienhund, sondern auch mitten im Arbeitsleben!



MITTAGSPAUSE



KURZER BÜROSCHLAF



FEIERABEND



BÜROSPORT

WELTENBUMMELN ZU HAUSE

Wenn Sie aktuell das Fernweh plagt, haben wir einen wunderbaren Tipp: Holen Sie sich doch Ihre liebsten Reiseziele in die eigenen vier Wände – mit dem attraktiven „Ethno-Style“ kreieren Sie schnell exotisches, orientalisches oder afrikanisches Flair. Farbenfrohe Highlights und leichte Materialien wie Baumwolle und Leinen bringen zudem einen frischen Frühlings-Look in Wohnzimmer & Co.

COOLES LOUNGE-FEELING

Trendy, herrlich bequem und ein echter Blickfang – der farbenfrohe Sessel kommt innen und außen gleichermaßen gut zur Geltung.

➤ **Gesehen:** www.amesliving.de



FARBIGE AKZENTE

Mit tollen Kissen mit unterschiedlichen Mustern kann man jeden Einrichtungsstil in Sekundenschnelle verändern. ➤

Gesehen: www.hipicon.com

NATÜRLICHES MITEINANDER

Verschiedene Materialien wie Holz, Korb oder Metall lassen sich wunderbar kombinieren – z.B. bei Sitzgruppen.

Zedernholzsessel ➤ **Gesehen:** www.riva1920.it



Beistelltisch aus Metall ➤ **Gesehen:** www.lambert-home.de

ORIENTALISCHES AROMA DER ARABISCHE BROTSALAT SCHMECKT KÖSTLICH ZUM LUNCH ODER DINNER.

Salat	2 EL	Minzblatt
350 g Tomaten	2 EL	Petersilie
250 g Salatgurken	4 EL	Olivenöl
100 g rote Zwiebeln	1 TL	Sumach
2 Knoblauchzehen	30 g	schwarze Oliven
250 g rote Spitzpaprika		
200 g Salatherzen	Brotwürfel	
5 EL Zitronensaft	250 g	Fladenbrot
Salz, Pfeffer	2 EL	Olivenöl

Tomaten und Salatgurken waschen. Halbieren und in etwa 1 cm große Stücke schneiden. Zwiebeln und Knoblauch schälen, Zwiebeln halbieren und in Ringe schneiden, Knoblauch fein hacken. Paprika halbieren und in Streifen schneiden. Salatherzen vierteln und die Viertel in Streifen schneiden. Brotwürfel zusammen mit den vorbereiteten Zutaten in eine große Schüssel geben.

Zitronensaft mit Salz und Pfeffer in einer kleinen Schüssel verrühren. Minze und Petersilienblätter fein schneiden und mit Olivenöl unterrühren. Sumach hinzugeben und unterrühren. Oliven halbieren und mit dem Dressing zum Salat geben. Alles vorsichtig vermischen. Fladenbrot in etwa 2 cm große Würfel schneiden. Öl in einer beschichteten Pfanne erhitzen und die Brotwürfel darin rundherum anrösten.



<https://bit.ly/38zWyJu>



Immoverkauf MIT EINZELBAUSTEINEN

Bisher war es üblich, einen Makler für den kompletten Immobilienverkauf zu beauftragen oder das Objekt selbst zu verkaufen. Stefan Hagemann Immobilien in Norderstedt ermöglicht jetzt den privaten Immobilienverkauf mit frei wählbaren Bausteinen zum Festpreis.

Private Verkäufer können ihre Immobilie in Eigenregie verkaufen und den Baustein dazubuchen, den sie brauchen. „So haben unsere Kunden professionelle Hilfe bei Teilleistungen und können ihren Immobilienverkauf sicher durchführen“, meint Stefan Hagemann. Das Analysepaket dient der Entwicklung einer individuellen Preisstrategie. Dabei werden professionelle Bewertungsverfahren eingesetzt. Mit dem Unterlagenpaket holt Stefan Hagemann alle wichtigen Unterlagen für den Verkauf ein, wie beispielsweise Grundbuchauszug und Flurkarte.

Bei Buchung des Werbepaketes hilft Stefan Hagemann mit einer individuellen Vermarktungsstrategie. Mit dem Notarpaket inkl. Reservierungsvereinbarung wird der Verkauf sicher abgewickelt. Das Rundumpaket beinhaltet alle vier Pakete plus professionellem Photoshooting und noch einiges mehr.

Detaillierte Informationen zu den Paketen erhalten Sie auf unserer Website www.shi-immo.de oder telefonisch unter ☎ 040 / 80 00 70 37.



UNSERE *Bausteine* FÜR IHREN IMMOBILIENVERKAUF



ANALYSEPAKET

Eine optimale Vorbereitung und Festlegung des Verkaufspreises entscheiden über das Verkaufsergebnis. Damit Sie gut vorbereitet in den Verkauf Ihrer Immobilie starten können.



UNTERLAGENPAKET

Um den geplanten Verkaufsprozess Ihrer Immobilie zu beschleunigen, holen wir folgende notwendigen Unterlagen ein, damit Sie alle wichtigen Dokumente für die Vermarktung haben!



WERBEPAKET

Mithilfe einer individuellen Vermarktungsstrategie werden Sie den passenden Käufer für Ihre Immobilie finden! Wir legen geeignete Werbemaßnahmen fest und erstellen ein Exposé.



NOTARPAKET

Sie haben bereits einen Käufer für Ihre Immobilie gefunden und wünschen sich eine sichere und professionelle Verkaufsabwicklung? Dann ist dieses Paket für Sie genau richtig!



RUNDUMPAKET

Genießen Sie unseren Rundum-sorglos-Service. Lehnen Sie sich zurück, wir verkaufen! Mit etablierten Prozessen und jeder Menge Leidenschaft gewährleisten wir eine zügige und reibungslose Vermittlung.

IMMOBILIENPREISE IN NORDERSTEDT: EIN ÜBERBLICK

Wohnen in Norderstedt ist und bleibt attraktiv. Norderstedter Bürger freuen sich über urbanen Lifestyle mitten im Grünen und eine sehr gute Infrastruktur. Auch als Wirtschaftsstandort punktet Norderstedt mit der Ansiedlung von interessanten Unternehmen, die Arbeitnehmern kürzere Anfahrtswege bieten als die angrenzende Großstadt.

Kein Wunder, dass es immer mehr Menschen aus der Metropolregion Hamburg nach Norderstedt und Umgebung zieht. Das geringe Angebot an Bauplätzen, verbunden mit zu wenigen Neubauwohnungen und steigenden Baukosten, verknappen das Immobilienangebot. Günstige Baufinanzierungen und viel Liquidität befeuern wiederum die Nachfrage und die Preissteigerungen. Wir führen Sie durch die Zahlen.

Die Firma IMV wertet bundesweit Immobilienangebote aus. Die Auswertungen beruhen auf angebotenen Immobilien innerhalb des Kalenderjahres 2021. Das Angebot an Einfamilienhäusern ist weiterhin rückläufig, ebenso ist es bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Die Corona-Pandemie hat den Markt zusätzlich aufgeheizt und sorgt weiterhin für eine hohe

Nachfrage bei allen Immobilienarten. Im letzten Jahr wurden in Norderstedt 408 Kaufverträge erfasst – ca. 18 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

EINE WOHNUNG IN NORDERSTEDT

In den letzten zehn Jahren haben sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Norderstedt teilweise mehr als verdoppelt. Laut aktueller Auswertung ist in nahezu allen Baujahresbereichen eine Teuerung von 15 bis 18 Prozent festzustellen. Käufer zahlten im letzten Jahr für eine Bestandswohnung im Mittel rund **4.040 Euro/m²** Wohnfläche (2020: 3.434 Euro/m²).

Für Neubauwohnungen mussten im letzten Jahr im Durchschnitt **5.349 Euro/m²** bezahlt werden (2020: 4.221 Euro/m²). Im Mittel war eine neue Eigentumswohnung 80–90 m² groß. Eine solche Neubauimmobilie kostete inklusive Tiefgaragenstellplatz und Nebenkosten rund **428.000 Euro**. Insgesamt 250 Eigentumswohnungen wurden in den letzten zwölf Monaten in Norderstedt verkauft (2020: 272).

EIN HAUS IN NORDERSTEDT

Als Durchschnittspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Norderstedt im laufenden Jahr wurden **593.000 Euro** ermittelt (2020: 520.000 Euro für eine vergleichbare Immobilie). Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser. Die Preissteigerung von 2020 auf 2021 lag somit bei ca. **15 Prozent**. Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus mit ca. 200 m² Grundstück und 109 m² Wohnfläche wurden 2021 im Schnitt **449.000 Euro** aufgerufen (20 Prozent mehr als im Vorjahr).

EIN GRUNDSTÜCK IN NORDERSTEDT

Die Entwicklung von Preisen für unbebaute Grundstücke geht ebenfalls weiter steil nach oben. Nach aktuellen Zahlen der neuen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31. Dezember 2020 ist für ein freies Grundstück in Norderstedt für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ein durchschnittlicher Preis in Höhe von 501 Euro/m² gezahlt worden. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurden hierfür 453 Euro/m² gezahlt, dies entspricht einer Steigerung von ca. 11 Prozent.

AKTUELL 2022

Wir möchten Ihnen in unserem kleinen Marktbericht einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Deshalb bilden wir für das letzte Jahr (01/2021–12/2021) auch die Zahlen der Online-Plattform ImmoScout24 ab. Hier werden aktuelle Angebotspreise für Immobilien und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage dargestellt. In das Preisgefüge fließen auch die Angebotspreise ein, die von privaten Verkäufern erhoben werden. Nicht selten gibt es große Diskrepanzen zwischen den Preisdarstellungen auf ImmoScout24 und dem Gutachterausschuss. Sie werden schnell den Unterschied zwischen den oft deutlich höheren Angebotspreisen von Privatverkäufern und den tatsächlich bei einem Verkauf erzielten Preisen erkennen.



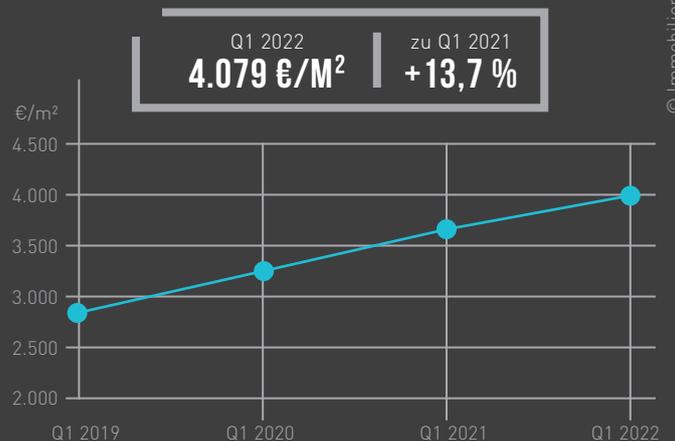
Wenn Sie in der Region bereits eine Immobilie besitzen, können Sie sich auch auf längere Sicht über gute Verkaufs- und Vermietungsaussichten freuen – denn Ihre Immobilie ist gefragt! Bei einer fundierten Bewertung Ihres Hauses, Ihrer Wohnung oder Ihres Grundstücks sollten Sie am besten auf einen echten Spezialisten vertrauen. Wir arbeiten seit vielen Jahren erfolgreich für unsere Kunden und kennen den Norderstedter Markt genau. Wir wissen, welche Kaufpreise für Objekte in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft erzielt werden, die in puncto Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Zuschnitt vergleichbar sind. Setzen Sie in der Immobilienbewertung in und um Norderstedt auf die Expertise von Stefan Hagemann Immobilien e.K.. Sichern Sie sich unseren erstklassigen Service und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten!

ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE HÄUSER



© ImmobilienScout GmbH

ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE WOHNUNGEN



© ImmobilienScout GmbH

MEIN GARTEN – MEIN RECHT?!



Was in Gärten erlaubt ist und was nicht, wird durch unterschiedliche Vorgaben geregelt.

Mieter mit einem Garten sollten im Zweifelsfall in die Hausordnung ihres Mietvertrages schauen. Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft orientieren sich an den Teilungserklärungen oder Gemeinschaftsordnungen. Eigenheimbesitzer erkundigen sich bei den Kommunalverwaltungen nach geltenden Satzungen.

Doch trotz aller auf den ersten Blick klaren Regeln wird vor Gericht um die Höhe von Hecken, Hundegebell oder die Gestalt von Gartenzwergen erbittert gestritten. Das Verhältnis zwischen benachbarten Parteien wird dadurch eher schlechter. Bes-

ser also Streit vermeiden, indem sich alle an wichtige Regeln halten.

Was ist wann im Garten erlaubt:

Elektrische Gartengeräte sind montags bis samstags von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 20 Uhr erlaubt. An Sonn- und Feiertagen ist ihr Einsatz nicht erlaubt.

Laute Gartengeräte wie Laubbläser oder Rasentrimmer sind montags bis samstags von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 17 Uhr erlaubt. An Sonn- und Feiertagen ist ihr Einsatz nicht erlaubt.

Lärm durch Kinder, Hundegebell, Feiern ist montags bis samstags sowie an Sonn- und Feiertagen von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 22 Uhr erlaubt.

Zu beachten: Die Mittagsruhe zwischen 13 und 15 Uhr ist in einigen Bundesländern nicht mehr vorgeschrieben, wird aber oft auf kommunaler Ebene, etwa in Kurorten, angeordnet.

Zäune – bis hierher und nicht weiter:

Auf deutschen Grundstücken muss die Verkehrssicherungspflicht gewährleistet sein, damit niemand gefährdet wird. Pool oder Teiche bergen mögliche Gefahren, frei laufende Hunde auch, ihr Grundstück muss eingezäunt sein. Mitunter verbieten Kommunen Draht oder Kunststoffgeflecht als Material, oft darf der Zaun eine festgelegte Höhe nicht überschreiten.

Was gar nicht geht:

ungefragt an der Grenze zum Nachbarn einen Zaun hochzuziehen. Der BGH legte fest, dass vorab gefragt werden muss (Az. V ZR 42/17). In dem verhandelten Fall hatte ein Mann zusätzlich zu einem Maschendrahtzaun noch einen Holzzaun errichtet, der eindeutig auf seiner Grundstücksseite lag. Der neue Sichtschutz musste weg.

Sie haben Fragen zum Thema „Meine Rechte im Garten“? Dann rufen Sie uns einfach an – wir helfen Ihnen gerne weiter unter ☎ 040 / 80 00 70 37 oder per E-Mail an info@shi-immo.de.

Reihenhaus oder Doppelhaushälfte

Wir kennen die Familie B. schon seit vielen Jahren. Als das Paar heiratete, haben wir ihnen eine schöne Mietwohnung vermittelt. Mit zwei Kindern ist das Familienglück perfekt; jetzt ist es Zeit für ein Haus in Norderstedt. Ob Reihenhaus oder Doppelhaushälfte ist im Grunde egal – Hauptsache, das Budget passt. Es liegt bei ca. **520.000 Euro**.

3-Zimmer-Wohnung

ab 1. Obergeschoss aufwärts

Die Tür hinter ihrem Homeoffice zu schließen und nicht am Küchentisch arbeiten zu müssen, das ist der Wunsch von Frau G. Sie sucht eine Wohnung mit drittem Zimmer zum Kauf. Das neue Zuhause sollte nicht im Erdgeschoss liegen; ab 1. OG aufwärts sind keine Grenzen gesetzt.

Budget: 400.000 Euro.

Haus mit Garten

Einer unserer Kunden ist Physiotherapeut in Hamburg. Er freut sich darauf, in Norderstedt in die Selbstständigkeit zu starten. Für seine Familie mit zwei Kindern sucht er ein Haus mit kleinem Garten zum Kauf, das bis **750.000 Euro kosten** darf. Haben Sie einen Tipp? Dann handeln Sie schnell und kontaktieren Sie uns – damit „unser Physio“ seine Kunden bald ohne langen Anfahrtsweg behandeln kann.

Wohnung mit mindestens 60 m²

Herr H. hat vor drei Jahren über uns eine Wohnung gekauft, die er gut vermietet hat. In diesem Jahr möchte er wieder in ein Mietobjekt investieren. Er sucht eine Wohnung in guter Stadtlage, die mindestens 60 m² groß sein sollte. Kaufpreis bis **300.000 Euro**.

MOST

WANTED!

KUNDEN SUCHEN EIN ZUHAUSE

Unsere Kundinnen und Kunden ...

... sind für uns die wichtigsten Personen im Unternehmen. Um sie dreht sich alles. In unserer Kundenkartei haben wir Familien, Paare und Einzelpersonen jeden Alters, die ein neues Zuhause suchen. Die Freude, wenn es geklappt hat, ist jedes Mal riesig.

Wenn Sie eine Immobilie zum Verkaufen oder Vermieten haben, melden Sie sich gerne telefonisch unter ☎ **040 / 80 00 70 37** oder schreiben Sie eine E-Mail an info@shi-immo.de. Wir freuen uns, wenn wir wieder jemanden zum Strahlen bringen können.

Viele unserer Verkaufsobjekte finden nie den Weg in Immobilienportale wie z. B. ImmoWelt, ImmoScout24 oder Immonet. Warum? In unserer Kundendatei warten viele Käufer, denen wir direkt das passgenaue Objekt anbieten. Und dann heißt es bei „Most wanted“: Treffer!

Sie haben Interesse an dieser Vermarktungsform für Ihre Immobilie?
Rufen Sie uns an: ☎ 040 / 80 00 70 37.

VERMARKTUNG OHNE IMMOBILIEN- PORTALE





Unser Alltag als Makler

THEMA: HOMESTAGING

FÜR DEN ERSTEN EINDRUCK GIBT ES KEINE ZWEITE CHANCE

Erinnern Sie sich noch an die Aufsätze, die Sie in der Schule schreiben mussten? Es galt, ein leeres, weißes Blatt mit Leben zu erfüllen. Das fiel manchmal ganz schön schwer und die Fantasie brauchte einen kleinen Schubs. Erst dann entstanden bunte Bilder im Kopf ...

Ähnlich ist es bei vielen Menschen, die ein neues Zuhause suchen. Den meisten fällt es schwer, sich einen leeren Raum mit einer anderen Einrichtung vorzustellen, die dem persönlichen Geschmack entspricht. Untersuchungen zufolge können dies nur ca. 20 Prozent aller Menschen.



Wenn Sie als Eigentümer in Erwägung ziehen, Ihre Immobilie zu verkaufen, werden Sie sich mit einer Reihe von Fragen beschäftigen. Wir möchten Ihnen in dieser Rubrik einen **Einblick in unsere Arbeitsweise** geben. Möchten Sie mehr über unsere Dienstleistung erfahren? Nehmen Sie ruhig Kontakt mit uns auf! ☎ 040 / 80 00 70 37 | shi-immo.de

Das macht die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie nicht leicht. Passt die Sofaecke wirklich ins neue Wohnzimmer, ohne dass es eng wirkt? Kann der geerbte Holzsekretär nur an dieser Wand seinen Platz finden oder stellt man ihn besser in die gegenüberliegende Ecke?

Genau hier kommt Homestaging ins Spiel. Homestaging schafft in unmöblierten Räumen eine Atmosphäre, die Kaufinteressenten die Vorstellung erleichtert, in der Immobilie zu Hause zu sein.

Mit Homestaging können Menschen sich besser vorstellen, wie das Leben in genau dieser Immobilie wäre. Wie beim Aufsatz erhält die Fantasie einen kleinen Schubs und die Bilder im Kopf werden zum Bauchgefühl, das beim Erwerb einer Immobilie ein wichtiger Ratgeber ist. Interessenten erkennen intuitiv, ob sie sich zu Hause fühlen würden.



<https://bit.ly/3raZizU>

IMMOBILIENDIALOG mit Stefan Hagemann



Auch 2022 führen wir den beliebten Immobiliendialog mit Stefan Hagemann weiter – sofern es die Corona-Lage zulässt. Wenn möglich, treffen wir Sie wieder bei uns "zu Hause" in der gelben Villa, natürlich mit Kaffee und Kuchen!

Als coronakonforme Alternative bieten wir evtl. kurzfristig ein Webinar oder Einzelberatungen an. **Bitte informieren Sie sich auf unserer Website kurz vor den geplanten Terminen über Änderungen aufgrund der aktuellen Lage.**

Bei Fragen rund um Ihre Immobilie nutzen Sie gerne auch unsere unverbindliche Immobiliensprechstunde immer dienstags von 10 bis 12 Uhr in der Niendorfer Straße 38 a in Norderstedt – telefonisch unter ☎ 040 / 80 00 70 37.

TERMINE 2022

	19.05.2022	Steuern sparen beim Vererben und Verschenken	Jan Mohrdiek, Steuerberater
	18.08.2022	Testament und Immobilien	Volker Krause, Rechtsanwalt
	27.10.2022	Verrentung, Teilverkauf oder wohnen bleiben	Stefan Hagemann
	24.11.2022	Privater Immobilienverkauf	Stefan Hagemann

 Beginn: immer 16 Uhr  Ort: Niendorfer Straße 38 a, Norderstedt





IMMO*in*
NORDERSTEDT

STEFAN HAGEMANN
IMMOBILIEN E. K.

Niendorfer Str. 38a
22848 Norderstedt

info@shi-immo.de
www.shi-immo.de



BÜRO NORDERSTEDT

☎ 040 / 80 00 70 37

BÜRO ELSHORN

☎ 04121 / 277 80 02

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT? IN FÜNF MINUTEN HABEN SIE DIE ANTWORT.



Nutzen Sie jetzt unser kostenloses
Marktwert-Analyse-Tool auf
unserer Website! Schnell,
unverbindlich und professionell.

Jetzt auf www.shi-immo.de

**JETZT AUF
SHI-IMMO.DE**



<https://bit.ly/3jcGK1d>