

IMMO in NORDERSTEDT



STEFAN HAGEMANN
IMMOBILIEN

powered by

FOCUS

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2021

NORDERSTEDT

FOCUS 15/2021
IN KOOPERATION MIT
statista



S.13



S.08

OUTDOOR-LIVING VOM FEINSTEN

Verpassen Sie Terrasse oder Garten ein stylisches Make-over. Wir haben starke Tipps für Möbel und Accessoires.



MOST WANTED

Finden Sie hier einen Auszug unserer aktuellen Objektgesuche in und um Norderstedt.

AUSGABE 2021

WWW.SHI-IMMO.DE

IMMO in NORDERSTEDT

UNSERE BAUSTEINE FÜR IHREN IMMOBILIENERFOLG

Perfekt informiert, gut beraten, richtig entschieden: Erfahrungen einer Kundin mit unseren neuen Leistungspaketen.

S.09

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Rund um den neuen Energieausweis. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) bringt einige wichtige Neuerungen für Eigentümer und Bauherren mit sich. Erfahren Sie mehr zu den relevanten Änderungen und Regelungen.



S.04



S.06

WOHNIMMOBILIEN

In dieser Rubrik der immoin Norderstedt finden Sie eine Auswahl unseres aktuellen Immobilienangebots. Weitere Angebote finden Sie auf unserer Website www.shi-immo.de

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: 20.000 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 LESERINNEN UND LESER, LIEBE IMMOBILIENBESITZER, LIEBE INTERESSENTEN,

wir freuen uns, Ihnen heute die neue Ausgabe unseres beliebten Magazins „immoin Norderstedt“ präsentieren zu dürfen!

In den letzten Monaten wurde es so deutlich wie nie: Die Deutschen wünschen sich Wohneigentum. Je nach Studie möchten 75 bis 84 Prozent im Eigenheim leben. Ein großes Thema auch für die Parteien im Superwahljahr 2021 – möchte man meinen. Trotzdem wird die Förderung von Wohneigentum nur am Rande behandelt. Im Vordergrund der wohnpolitischen Überlegungen steht eindeutig der Mieterschutz.

Wohnen und Eigentum sind zwei Grundbedürfnisse des Menschen. Wir verzeichnen sehr viele Anfragen von seriösen Interessenten, die händeringend nach einem schönen Haus mit Garten oder einer tollen Wohnung suchen. Und so beschäftigen wir uns auch in dieser Ausgabe wieder mit allen Aspekten rund um Wohnen, Kaufen und Verkaufen.

Einfach schöner wohnen: Die Immobilien, die wir Ihnen in diesem Heft vorstellen, sind individuell und besonders. Wenn Sie in Norderstedt und Umgebung verkaufen möchten oder auf der Suche nach einer tollen Immobilie sind, stehen wir Ihnen gerne mit unserem Sachverstand, unserer Marktkenntnis und unseren ausgezeichneten Kontakten zur Seite. Einen ersten Überblick über die Entwicklungen in der Region lesen Sie auf den Seiten 10 und 11.



Beste Zeit für eine Immobilienbewertung: Gerne machen wir Sie auf unser Online-Bewertungstool aufmerksam: Auf unserer Website können Sie kostenlos und unverbindlich eine schnelle Bewertung Ihrer Immobilie für einen ersten Richtwert abrufen. Für eine genaue Marktwertermittlung bedarf es aber einer Besichtigung durch unsere Experten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen kostenlosen Vor-Ort-Beratungstermin.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Schmökern in unserem Magazin. Das Leben hat so viel Schönes zu bieten – greifen Sie zu ...

Ihr Team von Stefan Hagemann Immobilien e. K.



Daniela und Stefan Hagemann

WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER UND BAUHERREN

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 für alle ab diesem Termin gestellten Bauanträge gilt, ersetzt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Hier informieren wir Eigentümer und Bauherren über die wichtigsten Änderungen und Regelungen.



Nutzungspflicht für erneuerbare Energien im Neubau:

Bauherren sind verpflichtet, mindestens eine Form der erneuerbaren Energien zum Heizen zu nutzen. Dies kann auf mehreren Wegen erfüllt werden, z.B. durch Fotovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie durch erneuerbare Fern- und Abwärme. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennkessel zu erfüllen (Deckungsanteil mindestens 50 %). Bislang war dies nur bei Nutzung einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mindestens 30 %).

Pflicht zu einer kostenlosen Energieberatung:

Im Falle einer Sanierung oder eines Hausverkaufs besteht die Pflicht zu einer kostenlosen Energieberatung. Der Energieberater kann frei gewählt werden. Die Energieberatung muss unentgeltlich durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen.



Haben Sie Fragen zum neuen Gebäudeenergiegesetz? Wir beraten Sie gerne! Rufen Sie uns an: ☎ 040 / 80 00 70 37. Wir freuen uns auf Sie!

Strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen:

Die Pflicht, bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses einen Energieausweis vorzulegen, sowie die diesbezüglichen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gelten nun auch für Immobilienmakler.

Aussteller von Energieausweisen müssen bestehende Gebäude vor Ort oder anhand geeigneter Fotos bewerten, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen.

CO₂-Emissionen müssen im Energieausweis genannt werden.

Ab 1. Mai 2021 müssen Energieausweise nach den neuen Vorschriften des GEG erstellt werden.

Austausch- und Nachrüstpflichten bei Bestandsimmobilien:

Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstpflichtungen, unabhängig von

einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnen.

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus aus dem Bestand kauft, muss diese Pflichten innerhalb von zwei Jahren erfüllen:

Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4–400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperaturkessel. Welcher Kesseltyp es ist, teilt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Er muss regelmäßig eine sogenannte Feuerstättenschau vor Ort durchführen.

Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

Oberste Geschosdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen sogenannten Mindestwärmeschutz (i. d. R. 4 cm Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschosdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht, also z. B. auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn Sie als Besitzer eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, dem Zeitpunkt, an welchem die EnEV gültig wurde, selbst im Gebäude wohnen.

IMMOBILIENANGEBOTE



GLÜCKSGEFÜHLE IN DER REIHE!

Gepflegtes Reihenhaus mit Vollkeller und Garage
Norderstedt, Reihenhaus, ca. 187 m² Grundstück, ca. 101 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, helle Einbauküche, offener Wohn- und Essbereich, Terrasse, kleiner Garten, Garage, Baujahr 2011, V: 70,39 kWh(m²*a), Klasse B

Kaufpreis: 489.000 €, keine Käuferprovision



SCHAFFEN SIE SICH EIN NEUES HEIM!

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Toplage
Norderstedt, Eigentumswohnung, ca. 68 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Bad mit Wanne, Loggia mit Südausrichtung, Kellerraum, Bodenraum, Baujahr 1966, V: 132,60 kWh(m²*a), Klasse E

Kaufpreis: 192.000 €, 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 „Immo-Magazin“.



BARAUZZAHUNG NICHT MÖGLICH



LUFTIG, LEICHT UND LEBENSFROH

Doppelhaushälfte mit Garage und schönem Grundstück
in Norderstedt

IN VORBEREITUNG

Nähere Informationen zu diesem Objekt erhalten Sie ab dem Vermarktungsstart unter www.shi-immo.de.



FREUEN SIE SICH AUF IHRE ZUKUNFT!

3-Zi.-Wohnung mit Fahrstuhl und Tiefgaragenstellplatz
Norderstedt, Eigentumswohnung, ca. 76 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, moderne Einbauküche, Bad mit Wanne und Runddusche, Balkon, Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz, Fahrstuhl, Baujahr 2000, V: 81,00 kWh(m²*a), Klasse C

Kaufpreis: 299.000 €, keine Käuferprovision



NEUES VOM SHI-TEAM UNSERE OASE DER RUHE ...

... das Allgäu! **Denn wir lieben die Berge!** Wir genießen die Ruhe und die schöne Landschaft im Oberallgäu. Beim Wandern, beim Skifahren oder im Sommer beim Baden in den herrlich klaren, kühlen Bergseen tanken wir Kraft, **um mit neuer Energie wieder für unsere Kunden da zu sein.** Die Freiheit, die wir verspüren, wenn wir auf einem Berg stehen, ist unbeschreiblich! Und zur Stärkung einen Kaiserschmarrn oder Kässpätzten genießen gehört natürlich dazu!

JETZT AUF
SHI-IMMO.DE

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



NUTZEN SIE JETZT UNSER **KOSTENLOSES MARKTWERT-ANALYSE-TOOL**
AUF UNSERER HOMEPAGE! SCHNELL, UNVERBINDLICH UND PROFESSIONELL.

FREILUFTDESIGN

Erschaffen Sie sich Ihr ganz privates, einzigartiges Freizeiterlebnis auf der Terrasse oder im Garten: mit komfortablen Liegen und Sofas, auf denen man sich gerne langmacht und sich gehen lassen kann; mit wetterfesten Möbeln und Accessoires in erdigen Farben und mit funktionalem Design. So können Sie praktisch bei jedem Wetter draußen sein – und glamourös am Sundowner nippen.

Der Kingsize-Schirm OUTFLEXX schützt vor praller Sonne und Regen zugleich.
➤ Gesehen: www.einrichten-design.de

COOLER ALLWETTER-BEGLEITER



PERFEKTE RUHEZONE

Mit den Teppichen, Matten und Kissen von LIU JO kann man sich auf dem Boden gemütlich ausbreiten. ➤ Gesehen: www.liujo.com



Einen kühlen Drink genießt man am besten draußen – im Sessel Acapulco. ➤ Gesehen: www.kare.de



S.O.S

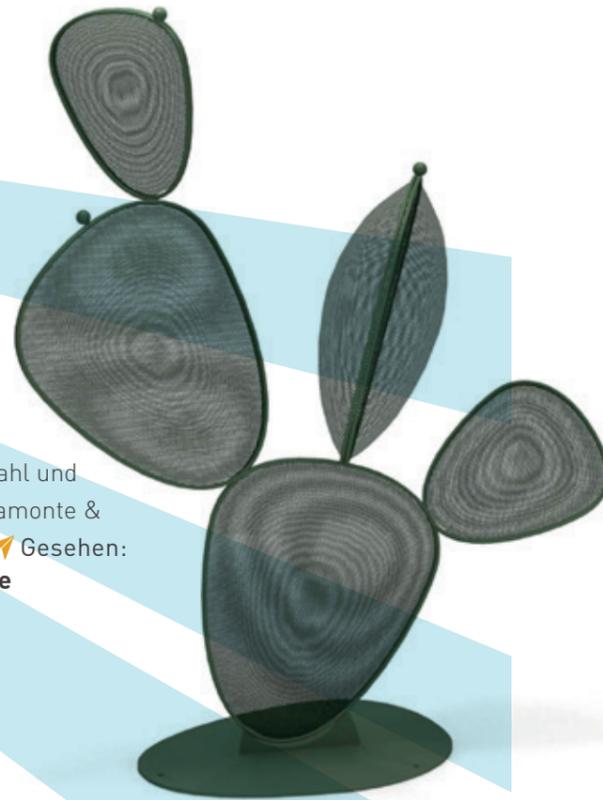
IDEAL FÜR SNACKS UND IHREN LIEBLINGSROMAN

Weekend-Trolley von PETITE FRITURE. ➤ Gesehen: www.design-bestseller.de



Der Kaktus Ficus ist aus Stahl und Blech und wurde von Chiaramonte & Marin für EMU entworfen. ➤ Gesehen: www.einrichten-design.de

PFLEGELEICHTER EYECATCHER



Ein bisschen Deko ist auch auf Balkon und Terrasse erlaubt. ➤ Gesehen: www.kare.de

PERFEKT INFORMIERT, GUT BERATEN, RICHTIG ENTSCIEDEN: ERFAHRUNGEN EINER KUNDIN MIT UNSEREN NEUEN LEISTUNGSPAKETEN

Unsere Leistungspakete ermöglichen es den SHI-Kunden, genau den Service zu buchen, der zu ihrer persönlichen Situation passt. Ohne Risiko – dafür mit viel Sicherheit und Transparenz. Eine ältere Eigentümerin aus Norderstedt hat die für sie passenden Bausteine gewählt. Die Dame wollte ihr Einfamilienhaus verkaufen und in eine Seniorenbetreuung einziehen. Zuerst buchte sie unser „Akquisepaket“ (Festpreis: 499 Euro brutto), das als Entscheidungshilfe diente, ob das Haus an die Nichte oder auf dem freien Markt verkauft werden sollte. Die Nichte bekam den Zuschlag und unsere Kundin buchte das „Unterlagenpaket“ (Festpreis: 999 Euro brutto). Wir kümmerten uns um alle wichtigen Verkaufsunterlagen. Zuletzt folgte das „Notarpaket“ (Festpreis: 1,55 % vom Kaufpreis brutto) für die (rechtlich) sichere Verkaufsabwicklung. Wir haben unserer Kundin den Kaufvertrag genau erklärt, sie zum Notar begleitet, die Übergabe der Immobilie gemanagt und ihr natürlich auch ein Umzugs- und Räumungsunternehmen vermittelt.

FÜR IHREN IMMOBILIENVERKAUF BIETEN WIR IHNEN FÜNF INNOVATIVE PAKETE MIT PASSGENAUEN LEISTUNGEN AN. PROFITIEREN AUCH SIE VON UNSEREM INDIVIDUELLEN UND TRANSPARENTEN SERVICE!



ANALYSEPAKET

Eine optimale Vorbereitung und Festlegung des Verkaufspreises entscheidet 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 alle notwendigen Unterlagen ein, damit Sie alle wichtigen Dokumente für die Vermarktung vorliegen 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.

UNSERE BAUSTEINE FÜR IHREN IMMOBILIENVERKAUF



DER IMMOBILIENMARKT IST WEITER IM AUFWIND

Die aktuellen Auswertungen von IMV online/IMG GmbH sprechen eine klare Sprache. Der Immobilienmarkt in Norderstedt kennt weiterhin nur einen Weg, und zwar weiter nach oben.

Die Auswertungen beruhen auf angebotenen Immobilien innerhalb der letzten zwölf Monate (06/2020 bis 06/2021). Die Firma IMV wertet bundesweit Immobilienangebote aus. Zu erkennen ist, dass das Angebot an Einfamilienhäusern weiterhin rückläufig ist, wie auch das der Reihenhäuser und der Eigentumswohnungen. Die Corona-Pandemie hat den Markt zusätzlich aufgeheizt und sorgt weiterhin für eine hohe Nachfrage bei allen Immobilienarten.

Kein Wunder, denn es zieht immer mehr Menschen aus der Metropolregion Hamburg in die attraktive, wirtschaftsstarke Region um Norderstedt. Das geringe Angebot an Bauplätzen, verbunden mit zu wenigen gebauten Neubauwohnungen, steigenden Baukosten, günstigen Baufinanzierungen und viel Liquidität, tut sein Übriges zu der Verknappung des Angebots und den damit verbundenen Preissteigerungen.

In den letzten zwölf Monaten wurden in Norderstedt 401 Kaufverträge erfasst – ca. 22 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Mit diesen Verkäufen wurden in den letzten zwölf Monaten rund 82 Mio. Euro umgesetzt.

EINE WOHNUNG IN NORDERSTEDT

In den letzten zehn Jahren haben sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Norderstedt verdoppelt. Laut aktueller Auswertung ist in nahezu allen Baujahresbereichen eine Teuerung von 15 bis 20 Prozent festzustellen. Käufer zahlten im letzten Jahr für eine Bestandswohnung im Mittel rund **3.881 Euro/m²** Wohnfläche (2020: 3.434 Euro/m²).

Für Neubauwohnungen mussten im letzten Jahr im Durchschnitt **4.990 Euro/m²** bezahlt werden (2020: 4.221 Euro/m²). Im Mittel war eine neue Eigentumswohnung 91 m² groß. Eine solche Neubauimmobilie kostete inklusive Tiefgaragenstellplatz und Nebenkosten rund **474.000 Euro**. 292 Eigentumswohnungen wurden in den letzten zwölf Monaten in Norderstedt insgesamt verkauft (2020: 272).

EIN HAUS IN NORDERSTEDT

Als Durchschnittspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Norderstedt im laufenden Jahr wurden **650.000 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. **25 Prozent**. Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus mit ca. 200 m² Grundstück und 112 m² Wohnfläche wurden 2019/2020 im Schnitt **425.000 Euro** aufgerufen (14 % mehr als im Vorjahr).

EIN GRUNDSTÜCK IN NORDERSTEDT

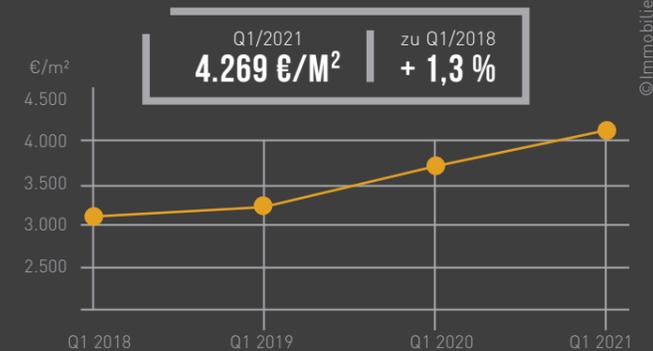
Die Entwicklung von Preisen für unbebaute Grundstücke geht ebenfalls weiter steil nach oben. Nach aktuellen Zahlen der neuen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31. Dezember 2020 ist für ein freies Grundstück in Norderstedt für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ein durchschnittlicher Preis in Höhe von 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 2020

Wir möchten Ihnen in unserem kleinen Marktbericht einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Deshalb bilden wir für das letzte Jahr (06/2020–06/2021) 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



ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE WOHNUNGEN



40 IST DAS NEUE 70



Dabei beschreibt das KfW-40-Effizienzhaus einen besonderen Baustandard. Die Kennziffer 40 gibt an, wie effizient das Gebäude im Vergleich zu einem Neubau nach EnEV ist.

Einfach ausgedrückt verbraucht das KfW-40-Effizienzhaus maximal 40 Prozent der Primärenergie pro Jahr, gemessen an dem entsprechenden Referenzhaus, das dem KfW-100-Standard unterliegt. Das heißt, der Wärmeenergieverbrauch ist um 60 Prozent geringer und somit energieeffizienter, als die EnEV vorgibt.

Zugleich muss der Transmissionswärmeverlust, also der Wärmeverlust, der bei einem beheizten Gebäude über die Hüllfläche selbst durch Energieabgabe an die Umgebung entsteht, im Vergleich zum Referenzhaus bei maximal 55 Prozent liegen.

Um die hohe KfW-40-Förderung zu erhalten, müssen mitunter weitere Anforderungen hinsichtlich des jeweiligen Baustandards erfüllt werden. Diese wären:

KfW-Effizienzhäuser entsprechen dem technischen Standard für Gebäude, der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingeführt wurde. Es werden also Kriterien in Bezug auf die Energieeffizienz von neu sanierten Gebäuden festgelegt, die zugleich durch attraktive Fördermittel begünstigt werden.

- hohe Wärmedämmung von Außenwänden, Kellerdecke und Dach
- Wärmeerzeuger auf Basis von erneuerbaren Energien
- hydraulischer Abgleich, damit alle Heizungen optimal eingestellt sind
- Anforderungen bzgl. der Luftdichtheit der Gebäudehülle
- Pflicht eines Energieberaters

Werden alle vorgeschriebenen Bedingungen für ein KfW-40-Effizienzhaus erfüllt, können Sie einen Förderkredit von bis zu 120.000 Euro sowie einen Tilgungszuschuss von bis zu 24.000 Euro (20 %) erhalten.

Im Vergleich zu den Effizienzhäusern KfW 55 und 70 erreicht ein KfW-40-Effizienzhaus einen deutlich höheren Energieeffizienzstandard und wird dementsprechend auch mit höheren Zuschüssen hinsichtlich Kreditsumme und Tilgungszuschuss von der KfW belohnt. Auch gilt zu beachten, dass es zum einen KfW-Standards gibt, die nur für Neubauten gelten, und zum anderen solche, die sich nur auf Bestandsimmobilien beziehen. KfW-40- und KfW-40-Plus-Effizienzhäuser beispielsweise sind grundsätzlich nur für Neubauten gedacht, wohingegen ein KfW-55-Standard sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien gültig ist. Die KfW-70-Standard-Effizienzhäuser wiederum sind lediglich für Bestandsimmobilien gedacht. Aus diesem Grund kann ein im Nachhinein energetisch saniertes Gebäude niemals den KfW-40-Standard erreichen und zugleich ein Neubau nie dem KfW-70-Standard entsprechen.

Wohnung mit Homeoffice für junges Paar

Das erste gemeinsame Nest muss nicht gleich ein Kinderzimmer haben – aber oft ein Homeoffice! Ein junges Paar möchte sich vergrößern und sucht eine **3-Zimmer-Eigentumswohnung** in Norderstedt. Die Finanzierung steht **bis zu 330.000 €**. Kein Wunder, wenn einer der beiden bei einer Bank arbeitet ...

Träume eigenhändig umsetzen

Hämmern, sägen, bohren – es gibt Häuser, die handfeste neue Eigentümer brauchen. Ein Handwerkerpaar in unserer Kundenkartei sucht solch ein Haus. Er ist Elektriker, sie Tischlerin. Die perfekte Kombination für ein **renovierungsbedürftiges Reihenhhaus**, das die beiden nach ihren Wünschen gestalten möchten. Auch der neunjährige Sohn der beiden werkelt schon kräftig mit. Der neue (alte) Haustraum darf **bis zu 450.000 €** kosten.

Haus mit Garten, kurzer Arbeitsweg

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 Garten** zum Kauf, **das bis 650.000 € 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.

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.

MOST WANTED!

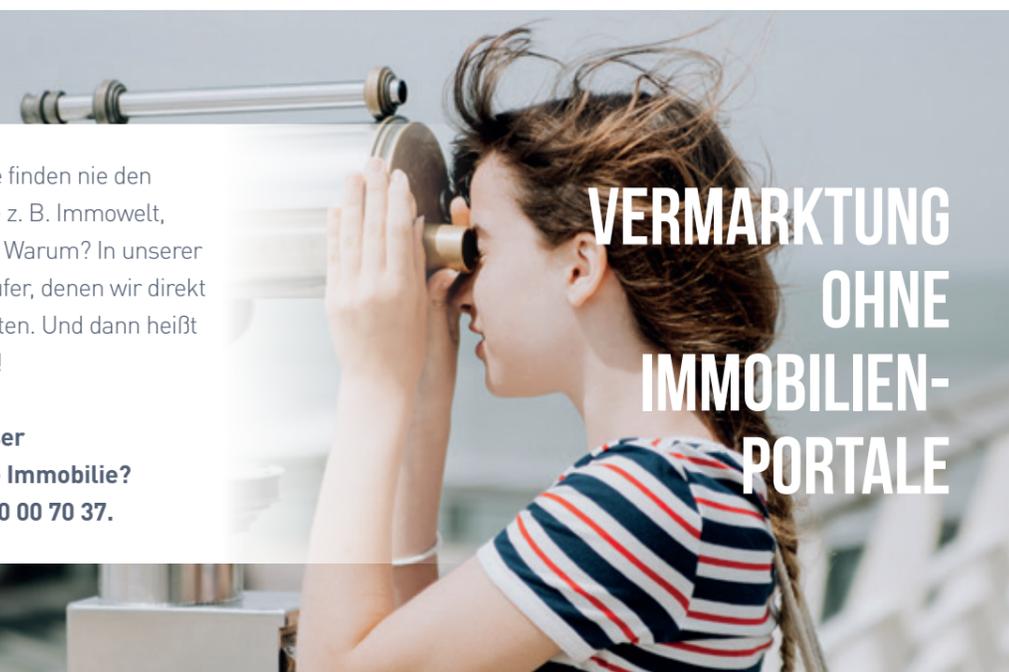
KUNDEN SUCHEN EIN ZUHAUSE

Best Ager suchen Wohnung

Über unsere Immobiliensprechstunde haben wir das Ehepaar H. kennengelernt. Über 35 Jahre wohnen sie jetzt in ihrem Haus in Garstedt. Nachdem in den letzten Jahren beide Söhne ausgezogen sind, ist das Haus zu groß geworden. Das Ehepaar wünscht sich eine schöne, seniorengerechte **Eigentumswohnung mit einem Stellplatz** fürs Auto. 3 Zimmer mit Balkon oder Terrasse wären klasse. Und die Einkaufsmöglichkeiten sollten in der Nähe der Wohnung sein. **Budget: bis 420.000 €**. Haben Sie eine Idee?

Lage, Lage, Lage ...

... ist einer Kundin wichtig, die eine **Eigentumswohnung ab 1. OG** mit Fahrstuhl in der Nähe des Herold-Center Norderstedt sucht. Sie legt Wert auf kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Und wo wir gerade beim Einkaufen sind: Das neue Zuhause unserer Kundin **darf bis zu 280.000 € kosten**.



VERMARKTUNG OHNE IMMOBILIEN-PORTALE

EXPERTENWISSEN, KOMPAKT FÜR SIE AUFBEREITET

Jetzt online:
interessante
Ratgeber zu allen
wichtigen
Immobilienthemen

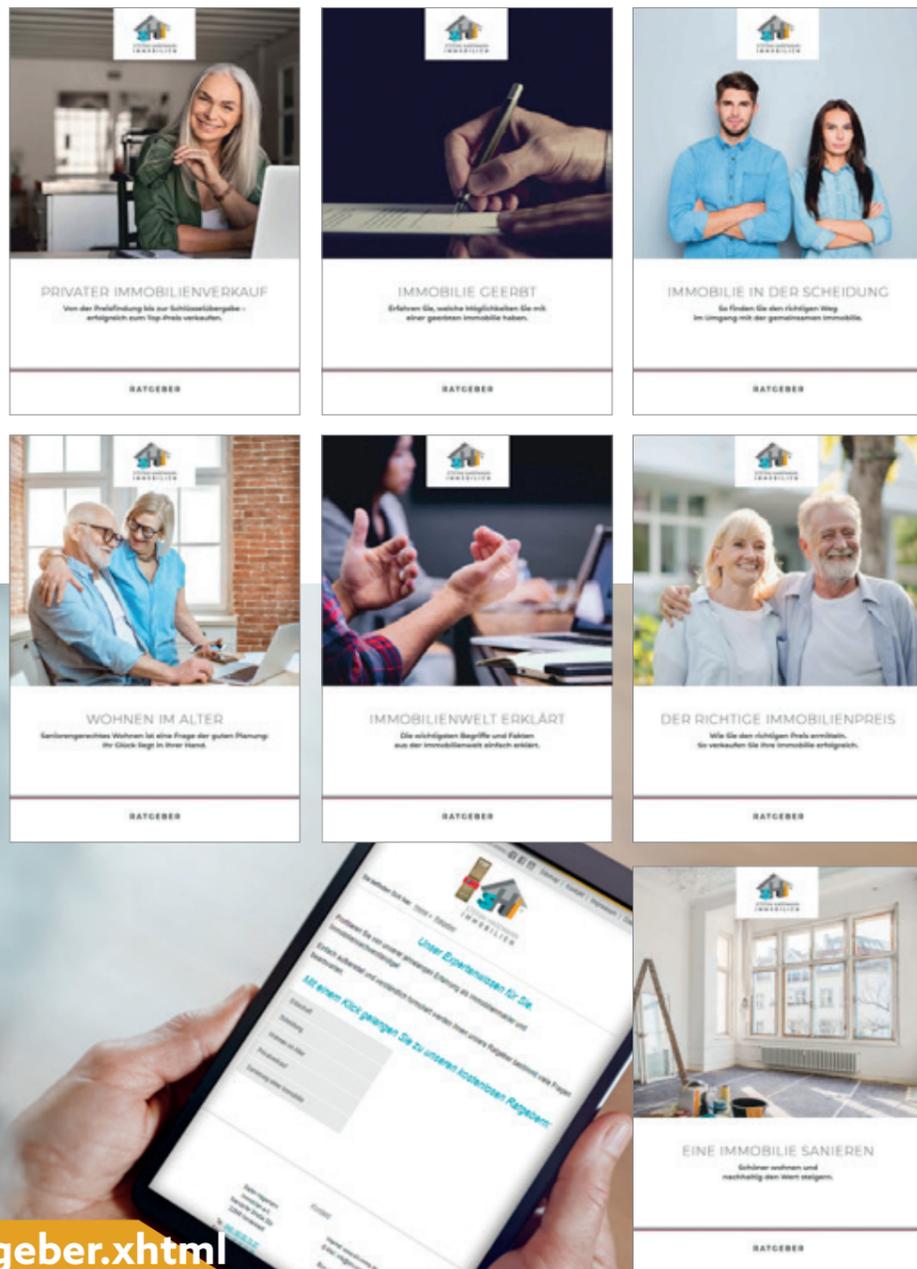
In unserer langjährigen Tätigkeit als Immobilienmakler konnten wir uns wertvolles Immobilienfachwissen aneignen, das wir Ihnen in unseren kompakten Ratgebern gerne zur Verfügung stellen. Sie interessieren sich z. B. für die Themen Erbschaft, Scheidung, Privatverkauf oder Sanierung?

RATGEBER UND CHECKLISTEN

Dann besuchen Sie unsere Webseite www.shi-immo.de/ratgeber.xhtml und wählen Sie schnell und einfach Ihre Wunschtexte aus. Unser Expertenwissen ist Ihr Vorteil!



shi-immo.de/ratgeber.xhtml



Unser Alltag als Makler

THEMA: WICHTIGE UNTERLAGEN FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF

Bei der Immobilienvermarktung ist das Einholen der benötigten Verkaufsunterlagen ein wesentlicher Baustein unserer Arbeit. Diese sollten zum Vermarktungsstart vorliegen, damit Kaufinteressenten sie unverzüglich erhalten können. Die Unterlagen sind zwingend notwendig, wenn ein Kaufinteressent eine Immobilie finanzieren möchte. Sobald wir von einem Eigentümer mit dem Verkauf seiner Immobilie beauftragt werden, beginnen wir mit der Einholung der Unterlagen.

GRUNDBUCHAUSZUG – GRUNDBUCHAMT

Ein Grundbuchauszug enthält alle Rechte Dritter sowie eventuelle Belastungen.

FLURKARTE – KATASTERAMT

Hier ist die genaue Lage der Immobilie und des Grundstücks in der Umgebung verzeichnet.

BAUPLÄNE + FLÄCHENBERECHNUNGEN – BAUAMT

Baupläne enthalten Grundrisse, Schnittzeichnungen und Ansichten. Verschiedene Flächenberechnungen sind ebenfalls notwendige Unterlagen. Falls wir nicht bei der Bauakteneinsicht fündig werden, muss ein Architekt beauftragt werden, um die fehlenden Unterlagen neu zu zeichnen.

BAUBESCHREIBUNG – BAUAMT

Hierbei handelt es sich um eine detaillierte Beschreibung des errichteten Gebäudes. Dabei werden neben der Art der Bauausführung die zum Einbau gelangenden Materialien beschrieben und aufgelistet.

AUSKUNFT DES BAULASTENVERZEICHNISS

Im Baulastenverzeichnis der Stadt oder Gemeinde werden Baulasten wie z. B. Wegrechte oder Abstandsflächen eingetragen.

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

ENERGIEAUSWEIS

Die energetische Bewertung des Gebäudes ist Pflicht. Fordern Sie gerne unsere Checkliste „Energieausweis“ an, um eine Übersicht zu erhalten.

FEUERSTÄTTENBESCHEID – SCHORNSTEINFEGER

Hier sind alle notwendigen Informationen über die Heizungsanlage dokumentiert.

NACHWEIS DER GEBÄUDEVERSICHERUNG

Dies ist wichtig, da der Käufer in den Versicherungsvertrag des Verkäufers automatisch eintritt. Der Käufer hat allerdings nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch ein Sonderkündigungsrecht.

ZUSÄTZLICH BEI WOHNUNGSEIGENTUM

TEILUNGSERKLÄRUNG – GRUNDBUCHAMT

Eine Teilungserklärung (inkl. Nachträgen) regelt, wie Eigentum aufgeteilt ist (z. B. Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrecht).

AUFTEILUNGSPLAN – GRUNDBUCHAMT/BAUAMT

Ein Aufteilungsplan ist ein Grundriss der einzelnen Geschossebenen, in dem die einzelnen Wohnungen oder Stellplätze besonders markiert sind.

PROTOKOLLE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hier werden Beschlüsse der Wohnungseigentumsgemeinschaft dokumentiert.

HAUSGELDABRECHNUNGEN + WIRTSCHAFTSPLAN

Aus den Hausgeldabrechnungen des Hausverwalters kann man die Kosten entnehmen, die im entsprechenden Wirtschaftsjahr angefallen sind und die Höhe der Rücklage, die die Eigentümer angespart haben. Im Wirtschaftsplan sind die aktuell geplanten Kosten dargestellt und somit die aktuelle Hausgeldzahlung zu entnehmen.



IMMOin
NORDERSTEDT



STEFAN HAGEMANN
IMMOBILIEN

Stefan Hagemann Immobilien e. K.
Niendorfer Straße 38 a
22848 Norderstedt
☎ 040 / 80 00 70 37
info@shi-immo.de



WWW.SHI-IMMO.DE

**IMMO
SPRECH
STUNDE**

SIE WOLLEN REDEN?

Wir sprechen gerne unverbindlich mit Ihnen über Ihre Immobilie und helfen Ihnen weiter. Immer dienstags erreichen Sie uns ohne Terminvereinbarung von 10 bis 12 Uhr in unserem Büro.

Natürlich können Sie uns auch außerhalb dieser Zeit gerne anrufen oder uns per Videochat kontaktieren. Wenn wir gerade für einen anderen Kunden da sein sollten, vereinbaren wir einfach einen Termin, an dem wir uns für Sie in Ruhe Zeit nehmen.

040 / 80 00 70 37

JETZT TERMIN AUSMACHEN