

EXPOSÉ

neuwertige 3 Zimmer-Wohnung im EG



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 22844 Norderstedt

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80,11 m²

Nebenkosten (ca.): 180,- €

Heizkosten (ca.): 105,- €

Warmmiete (ca.): 1.500,- €

Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 1.215,-**

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 ° 22844 Norderstedt ° Tel.: 040 / 35 77 199 00

Fax: 040 / 526 67 95 ° verwaltung@eggers.immobilien ° www.eggers.immobilien

> Erdgeschosswohnung

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 80,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0296



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22844 Norderstedt, Ulzburger Straße 685
Baujahr	2023
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,11 m²
Kaltmiete	1.215,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten (ca.)	105,- €
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kaution	3.645,- €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Energietyp	KfW55
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektroenergie
Endenergiebedarf	20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-07-21
Energieausweis gültig bis	2032-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Linoleum
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Seniorenrecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig

bezugsfrei ab 16.09.2026

verfügbar ab 16.09.2026

> Erdgeschosswohnung

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 80,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0296



Objektbeschreibung:

Diese neuwertige Terrassenwohnung aus 2023 befindet sich in Norderstedt in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und erstreckt sich über 80,11 m² Wohnfläche. Die Aufteilung umfasst drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine hochwertige Einbauküche. Ein besonderes Highlight stellt die Fußbodenheizung dar, die zusammen mit dem KfW-55-Standard und der Energieklasse A+ für eine optimale Energieeffizienz sorgt. Die seniorengerechte Bauweise, der Personenaufzug und ein Kellerraum runden das komfortable Wohnangebot ab. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, und die Nutzung ist ausschließlich zum Wohnen vorgesehen. Die Immobilie ist derzeit vermietet und wird ab dem 16.09.2026 übergeben.

Ausstattung:

Objekthighlights:

- KfW-55 Standard
- massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 80,11 m²
- 1 Außenstellplatz
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- barrierefreier Zugang
- Vinylböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Einbauküchen sind mit Geschirrspüler, Herd und Cerankochfeld ausgestattet. Kühlschränke gehören nicht zur Ausstattung.
- Kündigungsausschluss für 24 Monate

Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der Ulzburger Str. 685 in 22844 Norderstedt.

Norderstedt liegt im Speckgürtel von Hamburg, bietet günstige Verkehrsanbindungen, einen kurzen Weg zum Flughafen und zur BAB 7. Die Stadt Norderstedt hat ca. 78.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Bad Segeberg in Schleswig-Holstein, telefonisch und postalisch aber zu Hamburg. Norderstedt grenzt unmittelbar an den nördlichen Stadtrand von Hamburg und ist über die B 432 und die A 7 Hamburg-Flensburg (Hamburg-Schnelsen-Nord oder Quickborn) gut zu erreichen. Mit der Bahnverbindung U1 erreicht man, ab Norderstedt-Mitte in ca. 25 min direkt die Innenstadt von Hamburg. Alle üblichen Schulformen wie Realschulen, Gymnasien, Kreisberufsschule, Sonderschulen für Lernbehinderte, Sprachheilschule, Musikschule, Volkshochschule sind vorhanden. Norderstedt bietet gute Wohneigenschaften durch eine Vielzahl an Erholungs- und Sportmöglichkeiten sowie eine hohe Bankendichte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Norderstedt verfügt über mittlere Industrie- und Gewerbebetriebe.

Objektbilder:



Hausansicht / Rückseite



ANSICHT OST / STRASSENANSICHT **ernst h. eggers HAUSMAKLER**
Immobilien-Verwaltungen-Vermarktung

Ansicht Ost - Straßen



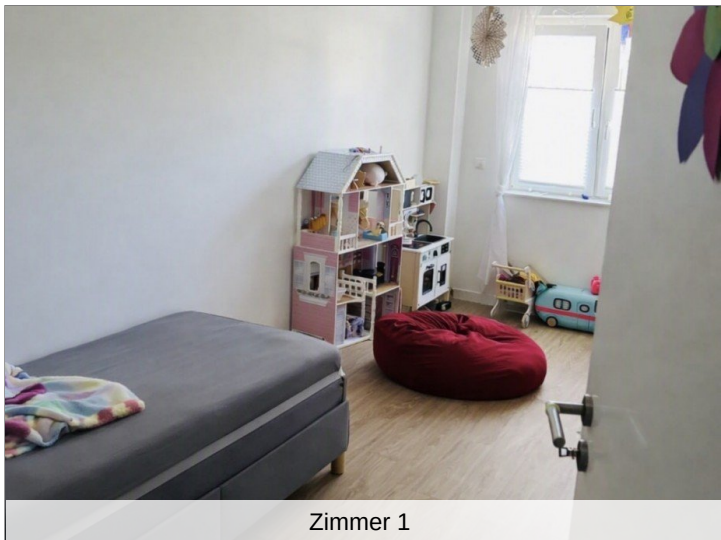
ANSICHT WEST

Ansicht West

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

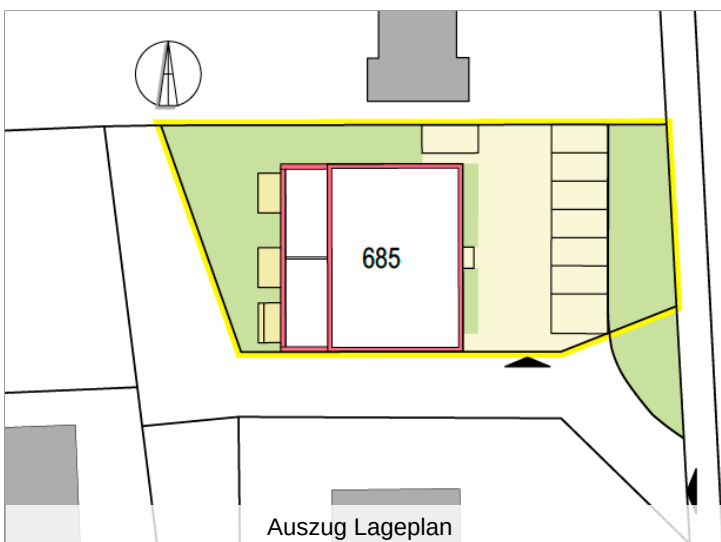
- > 80,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0296



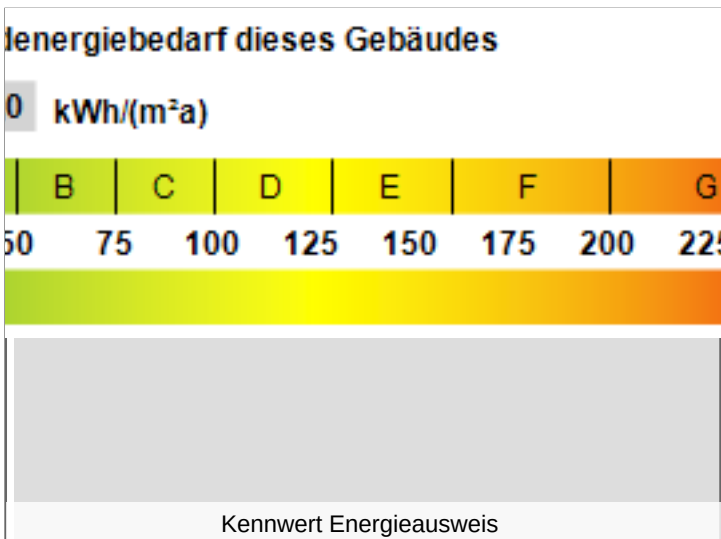
Zimmer 1



Wohnzimmer



Auszug Lageplan



Pantry

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 80,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0296



Bad



Schlafzimmer

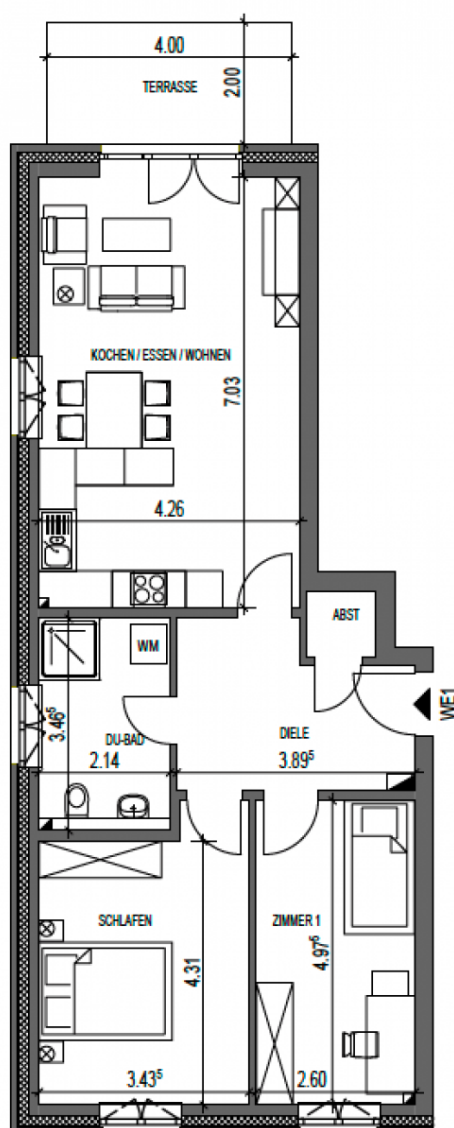
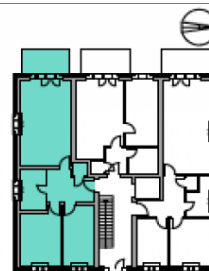
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 80,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0296



Ulburgerstr. 685 , 22844 Norderstedt



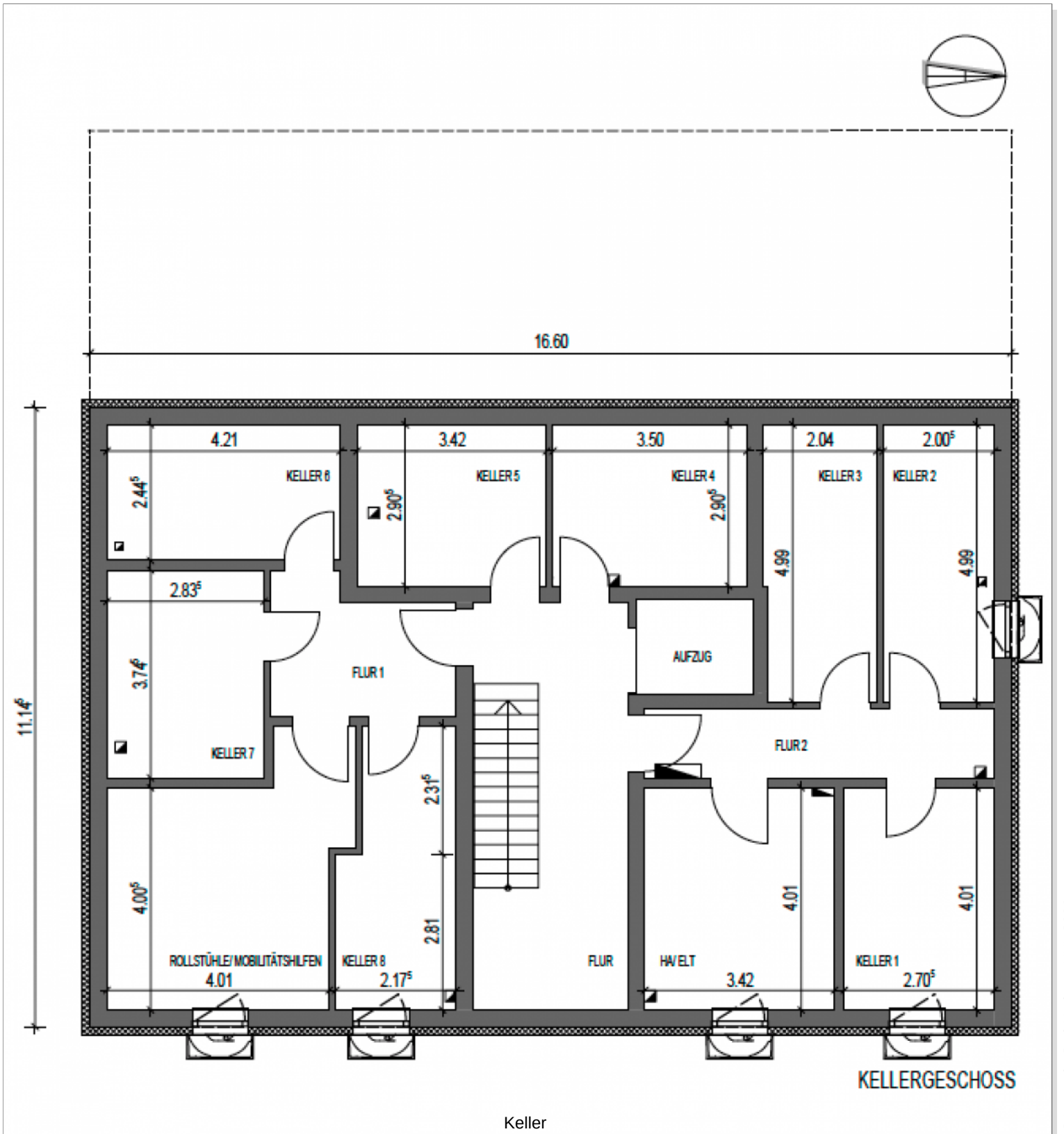
Wohnung 1 - Erdgeschoss

Wohnfläche: 80,11 m²
Whg. 001

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 80,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0296



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Norderstedt
- > 3 Zimmer

- > 80,11 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 0296



Ansprechpartner:

Herr Thore Schild

Telefon: +49 40 35 77 199 00

E-Mail: vermarktung@eggers.immobilien

Firmendaten:

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Inh. Herr Benjamin Eggers

Ulzburger Str. 561

22844 Norderstedt

Tel.: 040 - 35 77 199 - 13

Fax: 040 - 526 67 95

E-Mail: vermarktung@eggers.immobilien

E-Mail: vermarktung@egg.ch
www.egg.ch/immobilien

Ihre Notizen:

> Erdgeschosswohnung

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 80,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0296



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die

Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

3. Leitfaden für die Erstellung von Individualvereinbarungen
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklervetragsrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen,

> Erdgeschosswohnung

> Norderstedt

> 3 Zimmer

> 80,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0296



Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Individualvereinbarungen sind sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Es ist dies der goldene Kompromiss, der auszuhandeln ist. Der Makler hat dabei seinem Kunden alles offen zu legen, was normalerweise ihm die Provision nicht gewährt, die er indes durch Vereinbarung mit seinem Kunden gerne erfolgreich geltend machen möchte. Denn der Makler ist darlegungs- und beweispflichtig für eine individuell ausgehandelte Klausel. Er muss beweisen, dass ein wirkliches Aushandeln der Klausel stattgefunden hat, und dafür steht ihm bestens ein Zeuge bei den Verhandlungen zur Verfügung. Ein solcher Fall möge am Beispiel des Aushandelns eines qualifizierten Makleralleinauftrages dargestellt werden: Der Makler legt seinem Kunden vereinfacht einen Formularvertrag, einen so genannten einfachen Makleralleinauftrag in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen vor und spricht mit ihm die einzelnen Klauseln durch, erläutert ihm diese. Der einfache Makleralleinauftrag untersagt dem Kunden lediglich, während der Laufzeit des Vertrages weitere Makler einzuschalten. Dann erklärt der Makler dem Kunden die qualifizierte Form des Makleralleinauftrages, dass er nämlich bei selbst gefundenen Interessenten des Auftraggebers hinzugezogen werden möchte, die potenziellen Kaufinteressenten an ihn zu verweisen sind, damit er das Geschäft erfolgreich abschließen kann und für den Fall des Verstoßes gegen diese Vereinbarung die im Erfolgsfalle anfallende volle Provision erhält. Diese Individualvereinbarung sollte dem Kunden in einem besonderen Schriftstück ausgehändigt werden, verbunden mit einer Überlegungsfrist von vielleicht 2 Tagen längstens. Zeichnet der Kunde diese Vereinbarung gegen, sollte die Individualvereinbarung einer Überprüfung durch die Gerichte mit einiger Sicherheit standhalten.

Individualvereinbarungen und nicht Allgemeine Geschäftsbedingungen sind im wesentlichen in folgenden Fällen zu schließen:

a. Bei der Vereinbarung eines so genannten qualifizierten Makleralleinauftrages

Der so genannte qualifizierte Makleralleinauftrag schränkt die Freiheit des Maklerkunden insofern und insoweit ein, als dass der Kunde für die Dauer der Laufzeit eines solchen Vertrages weder weitere Makler hinzuziehen darf, noch ihm der Selbstverkauf des Objektes gestattet ist. Die Untersagung des Eigengeschäfts bedeutet, dass während der Laufzeit des qualifizierten Makleralleinauftrages nur der Makler berechtigt ist, das Objekt nachzuweisen und zu vermitteln, der den Vertrag mit dem Kunden geschlossen hat und der Kunde alle Interessenten, die er selbst findet oder die wegen des Objektankaufs an ihn herantreten, an seinen beauftragten Makler zu verweisen, den Makler hinzuzuziehen hat, damit dieser das Geschäft erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer zustande

bringt. Verbunden ist dieser Fall in der Regel mit der weiteren Vereinbarung, dass für den Fall der Verletzung der vereinbarten Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel der Auftraggeber die volle Provision übernimmt.

b. Beim Erwerb des Objektes in der Zwangsversteigerung
Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

c. Bei den so genannten Verflechtungstatbeständen
Wenn der Kunde dem Makler eine Provision in Kenntnis von Umständen verspricht, die an sich den Makler hindern, eine Provision zu erheben, dann hat der Kunde die Provision zu bezahlen. Verflechtungsfälle bedingen in der Regel den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts, den rechtswirksamen Notariatsvertrag. Sie finden aber ihren Mangel im Ursachenzusammenhang. Denn es handelt sich in der Regel um Vereinbarungen bezüglich der Vergütung, die nach dem Willen der Parteien von einer ursächlichen Tätigkeit des Maklers im Sinne des § 652 I S. 1 ("infolge") unabhängig sein soll. Bei einem derartigen Provisionsversprechen sind dem Kunden die Verpflechtungen des Maklers und die Tatsache, dass der Makler in diesen Fällen keine Provision erhalten kann, bekannt.

d. Bei erfolgsunabhängigen Provisionsversprechen
Die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision widerspricht dem Leitbild des Maklervertragsrechts. Denn der Maklervertrag setzt einen Maklerkunden voraus, der frei in seinen Entschlüssen ist und der die Provision nur im Erfolgsfall zu zahlen hat, das heißt mit rechtswirksamem Abschluss des Notariatsvertrages. Mithin kann eine erfolgsunabhängige Provision niemals durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern stets nur durch Individualvereinbarungen sicher gestellt werden. Hierzu gibt es eine brandneue Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 12.10.2006 zum Aktenzeichen III ZR 331/04, in der der BGH klargestellt hat, dass die Aussage eines Kunden, es werde bei einem Verkauf des Hauses in jedem Falle dem Makler eine Provision gezahlt, ein solches selbständiges erfolgsunabhängiges Provisionsversprechen darstellen kann, auch wenn der Vertrag letztlich ohne den Makler zustande kommt. Voraussetzung sei, dass der Makler überhaupt etwas getan habe, wie etwa ein Exposee zu erstellen. Nur wenn jegliche Gegenleistung des Maklers fehle, könne ein Schenkungsversprechen vorliegen, das ohne notarielle Beurkundung unwirksam wäre.