

**Norderstedt**

# Exklusives Baugrundstück in Norderstedt- Garstedt

**Objektnummer: 26157011**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 865 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26157011	Kaufpreis	495.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Baugrundstück befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage, die dennoch zentral ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft aus gepflegten Einfamilienhäusern aus. Ergänzt wird diese durch vereinzelt vorhandene Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Die ruhige Lage in Kombination mit der hervorragenden Anbindung macht die Immobilie besonders für Familien interessant, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine gute Infrastruktur legen.

Die Bebauung des Grundstücks orientiert sich an der Bebauung auf der Südseite der Straße und fügt sich harmonisch in das bestehende Straßenbild ein. Es liegt bereits ein noch gültiger Bauvorbescheid für ein Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach und einer Grundfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Garage vor. Diese Rahmenbedingungen bieten Bauherren eine klare Planungsgrundlage und ermöglichen eine zukunftssichere und gut umsetzbare Bebauung.

Das Grundstück bietet die perfekte Möglichkeit, ein modernes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Die zusätzliche Garage neben dem Haus ergänzt das Angebot und sorgt für einen hohen Wohnkomfort. Aufgrund seiner Größe und Aufteilung sowie der bereits bestehenden Bauvorlagen ist das Grundstück ideal für Familien, die zentral wohnen möchten, ohne auf Ruhe und Privatsphäre zu verzichten.

Bebauungsrechtliche Eckdaten:

- Orientierung: nach südlicher Bebauung der Straße
- Zulässig: Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach und einer Grundfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>.

- Es besteht ein Bauvorbescheid für zwei Vollgeschosse und eine Garage.
- Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Wohnbebauung ein.
- Die Lage ist ruhig und zentral in Garstedt.
- Die Umgebung besteht aus Einfamilienhäusern, vereinzelt auch Doppel- oder kleine Mehrfamilienhäuser.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen, Lagepläne oder Informationen zum Bauvorbescheid zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Traumhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts zu realisieren – wir beraten Sie hierzu gerne persönlich.

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Ausstattung und Details

- Zentrale und ruhige Lage in Norderstedt Garstedt
- Großzügiges und schön geschnittenes Grundstück
- 865 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Gültiger Bauvorbescheid
- 2 geschossige Bauweise zuzüglich Garage möglich
- Vorbereitende Erdarbeiten haben bereits stattgefunden
- Gepflegte Nachbarschaft

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Alles zum Standort

### MIKROLAGE - Norderstedt-Garstedt

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Garstedt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, vereinzelt Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um ein harmonisches und gepflegtes Wohnumfeld, das insbesondere für Familien ideal ist.

Die Lage verbindet Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zur U-Bahn, die eine schnelle Anbindung an Hamburg und die umliegenden Stadtteile bietet. Auch das Herold-Center, eines der zentralen Einkaufszentren Norderstedts, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und deckt den täglichen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen ab.

Grünflächen, Parks und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität. Die Bebauung des Grundstücks orientiert sich an der bestehenden Nachbarschaft und fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein. Dadurch sind Privatsphäre und Wohnkomfort garantiert.

### MAKROLAGE – Norderstedt und Umgebung

Norderstedt ist die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Sie überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur, eine hervorragende Anbindung an Hamburg und ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot. Der Stadtteil Garstedt verbindet zentrale Lage, Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten und ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld auf ideale Weise.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Neben der Nähe zur U-Bahn sind auch die Autobahnen A7 und A23 schnell erreichbar, sodass Hamburg und andere Städte der Metropolregion bequem erreicht werden können.

Norderstedt selbst ist reich an Parks, Seen und Naherholungsgebieten und bietet somit eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Garstedt bietet die perfekte Balance zwischen städtischer Nähe, umfassender Infrastruktur und einem ruhigen, sicheren Wohnumfeld.

#### FAZIT:

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Mikrolage, der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn und zum Herold-Center sowie der zentralen, sehr gut angebundenen Makrolage macht dieses Grundstück zu einer der begehrtesten Wohnadressen in Norderstedt. Hier treffen Lebensqualität, Infrastruktur und Mobilität aufeinander – eine hervorragende Grundlage für komfortables, zukunftsorientiertes Wohnen.

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26157011 - 22848 Norderstedt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

---

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)