

Norderstedt

# Ein Zuhause zum verlieben.

Objektnummer: 26157016



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 281 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt**

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

**Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26157016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport</b>		

**Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>71.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2004</b>

Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157016 - 22844 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**

Selbständiger 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: 26157016 - 22844 Norderstedt**

## **Ein erster Eindruck**

Diese hochwertige Doppelhaushälfte vereint zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. In ruhiger zweiter Baureihe gelegen und gleichzeitig hervorragend angebunden, präsentiert sich die im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Immobilie als ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien, Paare oder Berufspendler, die Wert auf Komfort, Stil und Nachhaltigkeit legen.

Bereits die Außenansicht vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck: Die elegante weiße Klinkerfassade verleiht dem Haus eine zeitlose und zugleich repräsentative Ausstrahlung. Das klassische Krüppelwalmdach mit stilvollen Gauben und hochwertigen Sprossenfenstern harmoniert perfekt mit der Architektur und sorgt nicht nur optisch für Charakter, sondern schafft auch zusätzliche Raum im Obergeschoss. Die liebevoll gepflegte Gesamtopik des Hauses setzt sich konsequent im Innenbereich fort und unterstreicht den außergewöhnlich guten Pflegezustand dieser Immobilie.

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen sowie einen großzügigen Vollkeller und überzeugt mit einer familienfreundlichen, offen gestalteten Grundrissstruktur sowie hellen, großzügigen Räumen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit angenehmer Atmosphäre. Bereits hier wird deutlich, wie gepflegt und geschmackvoll die Immobilie ausgestattet ist. Ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche sorgt für hohen Komfort im Alltag sowie bei Besuch.

Die hochwertige Einbauküche aus massivem Buchenholz überzeugt durch ihre zeitlose Optik, hochwertige Verarbeitung und moderne Markengeräte. Die modernisierten Fronten verleihen der Küche ein stilvolles und zugleich wohnliches Ambiente.

Das absolute Herzstück der Immobilie bildet jedoch der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dieser beeindruckt nicht nur durch seine Größe und die hervorragenden Lichtverhältnisse, sondern insbesondere durch den traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten sowie über die angrenzenden Feldflächen. Große Fensterfronten und mehrere Terrassentüren schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verbinden den Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise miteinander.

Der Wohn- und Essbereich ist sowohl direkt über die Küche als auch über eine stilvolle Flügeltür vom Flur aus zugänglich und vermittelt dadurch ein besonders offenes und

gleichzeitig elegantes Raumgefühl. Der moderne Kaminofen sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und macht diesen Bereich zu einem Ort, an dem sich Wohnen, Entspannen und geselliges Beisammensein perfekt vereinen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse mit einer Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup>. Ausgestattet mit einer Markise bietet sie ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Der freie Blick ins Grüne und über die Felder schafft eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert. Der Außenbereich profitiert aufgrund seiner offenen Lage von sehr guten Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Der gepflegte Garten fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Immobilie ein und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Genießen.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume des Hauses. Das zeitlose Vollbad überzeugt mit einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche und bietet ein komfortables Wellnessgefühl im eigenen Zuhause.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk sowie Zugang zu einem Balkon. Auch das Kinderzimmer bietet Zugang zu dem Balkon und wirkt durch die großen Fenster besonders hell und freundlich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird, sowie ein kleiner Ankleidebereich. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und passt sich optimal an individuelle Lebenssituationen an.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche eine nutzbare Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses ideal. Ob als gemütlicher Lese- und Fernsichtbereich, Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort – dieser Bereich überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre und vielseitige Verwendbarkeit. Mehrere Dachflächenfenster sorgen für eine freundliche Belichtung und ein offenes Raumgefühl.

Besonders hervorzuheben ist zudem der großzügige Vollkeller, der weit mehr als klassische Nutzfläche bietet. Hier stehen Ihnen ein großer Hobbyraum, eine praktische Waschküche, ein Heizungsraum, Vorratsflächen sowie weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung schafft ideale Voraussetzungen für Hobbys, Lagerung oder zusätzlichen Platzbedarf im Alltag und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich.

Auch technisch und qualitativ überzeugt die Doppelhaushälfte auf ganzer Linie. Hochwertige Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung und klassischen Sprossen unterstreichen den charmanten Charakter des Hauses und sorgen gemeinsam mit den elektrischen Rollläden für Komfort und Energieeffizienz. Ein schneller Internetanschluss und bei Bedarf, Glasfaseranschluss in der Straße, gewährleisten eine moderne und leistungsstarke Internetversorgung – ideal für Homeoffice und digitale Anwendungen. Zusätzliche Sicherheit bietet die installierte Kameraanlage im Eingangsbereich.

Die gesamte Innenausstattung präsentiert sich äußerst geschmackvoll und gepflegt. Hochwertige Fußböden, harmonische Farbkonzepte sowie stilvolle Beleuchtungselemente schaffen ein modernes und gleichzeitig wohnliches Ambiente. Sämtliche Bereiche der

**Immobilie wurden laufend instand gehalten und mit großer Sorgfalt gepflegt.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den Carport-Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus sowie die hervorragende Lage. Die Kombination aus ruhigem Wohnen in zweiter Baureihe und einer exzellenten Verkehrsanbindung ist besonders hervorzuheben. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg sowie in die umliegenden Regionen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitangeboten in unmittelbarer Umgebung.**

**Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte verbindet hochwertige Bauqualität, modernes Wohnen und eine attraktive Lage zu einem Zuhause mit langfristiger Wertbeständigkeit und hoher Lebensqualität. Ein ideales Angebot für Käufer, die ein stilvolles und sofort bezugsfertiges Zuhause in bester Wohnlage suchen.**

**Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt**

## **Ausstattung und Details**

- Hochwertige Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr 2004
- Ruhige Lage in zweiter Baureihe
- Weiße Klinkerfassade
- Klassisches Krüppelwalmdach mit Gauben
- Gepflegter Gesamtzustand
- Familienfreundliche Grundrissgestaltung
- Drei Ebenen plus Vollkeller
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Große Fensterfronten mit viel Tageslicht
- Traumhafter Garten- und Feldblick
- Stilvolle Flügeltür zum Wohnbereich
- Moderner Kaminofen
- Hochwertige Einbauküche aus massivem Buchenholz
- Markengeräte in der Küche
- Modernisierte Küchenfronten
- Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche
- Großzügige Sonnenterrasse ca. 28 m<sup>2</sup>
- Markise auf der Terrasse
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Sehr gute Sonnenverhältnisse
- Gardena Mähroboter
- Gardena Wandschlauchbox
- Biohort Fahrradbox
- Vollbad mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer
- Kleiner Balkon im Obergeschoss
- Zutritt zum Balkon am Schlaf- und Kinderzimmer
- Zusätzliches Büro-/Arbeitszimmer
- Kleiner Ankleidebereich
- Ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 20 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche
- Dachgeschoss vielseitig nutzbar (Homeoffice/Hobby/Gäste)
- Mehrere Dachflächenfenster
- Großzügiger Vollkeller
- Großer Hobbyraum im Keller
- Separate Waschküche
- Heizungsraum

- Vorratsräume und Abstellflächen
- Hochwertige Holzfenster
- Zweifache Isolierverglasung
- Klassische Sprossenfenster
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss in der Straße vorhanden
- Kameraanlage im Eingangsbereich
- Hochwertige Fußböden
- Stilvolle Beleuchtungselemente
- Harmonische Farbkonzepte
- Laufend instand gehalten
- Carport-Stellplatz
- Hervorragende Verkehrsanbindung
- Autobahn in wenigen Minuten erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Umgebung
- Sofort bezugsfertiger Zustand
- Hohe Wohn- und Lebensqualität

**Objektnummer: 26157016 - 22844 Norderstedt**

## **Alles zum Standort**

**Urbane Lebensqualität vor den Toren Hamburgs – Wohnen in gefragter Lage von Norderstedt**

**Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Norderstedter Stadtgebiet und vereint auf besondere Weise urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten. Als größte Stadt des Kreises Segeberg hat sich Norderstedt längst zu einem eigenständigen, wirtschaftsstarken Standort mit hoher Lebensqualität entwickelt und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Hamburger Umland.**

**Die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Hamburg macht diesen Standort insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv. Über die nur wenige Minuten entfernte Autobahn A7 gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl in die Hamburger Innenstadt als auch in Richtung Kiel oder Flensburg. Die hervorragende Verkehrsanbindung wird zusätzlich durch mehrere gut ausgebaute Bundesstraßen ergänzt. Besonders komfortabel: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Stationen der AKN (Linie A1) sind bequem erreichbar und verbinden Norderstedt zuverlässig mit dem Hamburger U-Bahn-Netz sowie dem Stadtzentrum.**

**Der internationale Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist in etwa 15 Autominuten erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen für Geschäftsreisende oder Vielreisende.**

**Die Mikrolage überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, namhafte Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie diverse Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants und vielfältige Dienstleistungsangebote, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.**

**Auch Familien profitieren von diesem Standort in besonderem Maße. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind schnell erreichbar. Die gewachsene Nachbarschaft sowie die Kombination aus urbanem Komfort und grüner Umgebung schaffen ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.**

**Ein besonderes Highlight ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Der beliebte Stadtpark Norderstedt mit seinen weitläufigen Grünanlagen, Seen, Spazierwegen**

**und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten befindet sich nur unweit der Immobilie entfernt. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten an der Wasserskianlage, Besuche im Arriba-Erlebnisbad oder kulturelle Veranstaltungen – das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen.**

**Die Lage vereint somit auf ideale Weise eine exzellente infrastrukturelle Anbindung mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Ruhiges Wohnen im Grünen, kombiniert mit urbanem Komfort und der unmittelbaren Nähe zu Hamburg, machen diesen Standort zu einer nachhaltig attraktiven Wohnadresse mit langfristiger Wertstabilität.**

**Objektnummer: 26157016 - 22844 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: 26157016 - 22844 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)**