

Norderstedt

# Ein Rückzugsort mit besonderem Charakter und viel Platz.

Objektnummer: 26157026



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

**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 490 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

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

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26157026               |
| Wohnfläche   | ca. 127 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1980                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 559.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Bungalow                                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche       |

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 104.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Die Immobilie



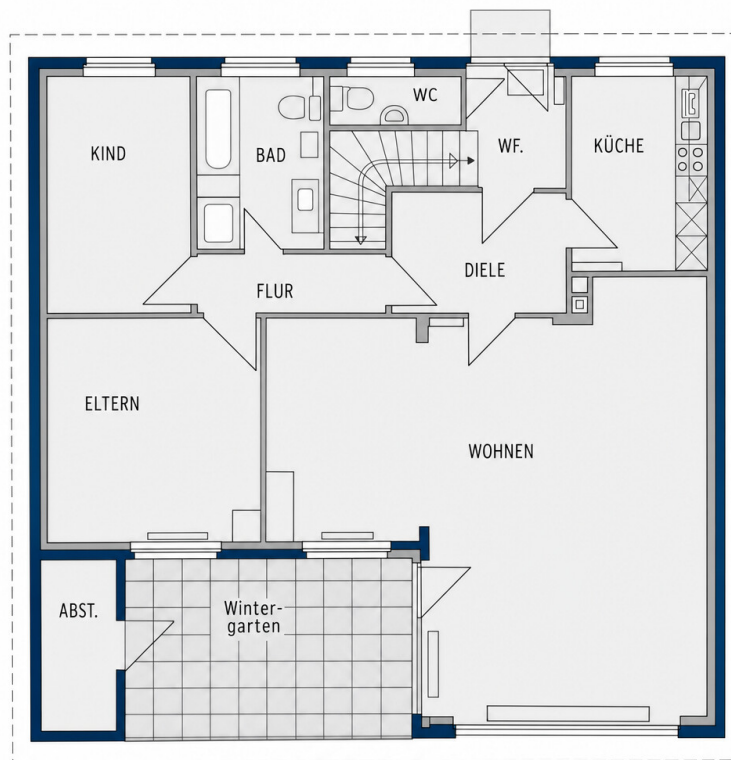
**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Norderstedt und Umgebung

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

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

Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt

## Grundrisse



Keine maßstabsgerechte Darstellung. Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Darstellung.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Ein erster Eindruck

### HOCHWERTIGER BUNGALOW MIT CHARME, KOMFORT UND VIEL PRIVATSPHÄRE

Dieser gepflegte und hochwertig ausgestattete Bungalow aus dem Baujahr 1980 verbindet zeitlosen Charme, komfortables Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer besonders angenehmen Wohnlage von Norderstedt. Auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwarten Sie rund 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein lichtdurchfluteter Wintergarten, ein vollständig ausgebautes Kellergeschoss sowie ein liebevoll und geschützt angelegter Garten.

Die Immobilie bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und ein Zuhause mit besonderem Freizeitwert legen. Die zeitlose weiße Klinkerfassade vermittelt bereits auf den ersten Blick einen gepflegten und wertbeständigen Eindruck.

### GROSSZÜGIGES WOHNEN AUF EINER EBENE

Ein besonderer Vorteil des klassischen Bungalowkonzepts ist das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ein gemütlicher Kaminofen bildet den behaglichen Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme und ein besonders wohnliches Ambiente.

Die im Jahr 2008 erneuerte und vollständig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Die Verbindung von Küche, Ess- und Wohnbereich schafft einen großzügigen Lebensmittelpunkt, der sowohl den Alltag als auch gesellige Stunden mit Familie und Freunden angenehm begleitet.

### LICHTDURCHFLUTETER WINTERGARTEN

Direkt an den Wohnbereich schließt sich der großzügige Wintergarten an. Die zahlreichen Glasflächen machen diesen Bereich zu einem besonders hellen und angenehmen Aufenthaltsort und erweitern den Wohnbereich auf stilvolle Weise.

Ob als gemütlicher Rückzugsort, zusätzlicher Aufenthaltsbereich, Platz zum Lesen oder als Mittelpunkt geselliger Stunden – der Wintergarten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt zweifellos eines der besonderen Highlights dieser Immobilie dar.

Zwei helle Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Ein großzügiges Vollbad sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Wohnebene.

#### AUSBAUPOTENZIAL IM DACHGESCHOSS

Zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet das darüberliegende Dachgeschoss. Das im Jahr 1999 aufgesetzte Walmdach wurde konstruktiv bereits für einen späteren Ausbau vorbereitet.

Die derzeit als großzügige Lager- und Abstellfläche genutzte Ebene eröffnet damit interessante Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Erweiterung. So könnte hier perspektivisch zusätzlicher Wohn- oder Nutzraum entstehen – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen.

#### VIELSEITIG AUSGEBAUTES UNTERGESCHOSS

Ein ganz besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt im vollständig und hochwertig ausgebauten Kellergeschoss. Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Platzangebot des Hauses erheblich.

Ein separater Homeoffice-Bereich bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in den eigenen vier Wänden. Besonders außergewöhnlich präsentiert sich der großzügige Bar- und Freizeitbereich. Eine fest installierte Zapfanlage sowie eine Musikanlage machen diesen Raum zum perfekten Treffpunkt für gesellige Abende, Familienfeiern oder entspannte Stunden mit Freunden.

Für Erholung und Entspannung sorgt die fest installierte Saunananlage mit integrierter Dusche. Hier lässt sich der Alltag hinter sich lassen und ein Stück private Wellness unmittelbar zu Hause genießen.

Ein Werkbereich, eine Waschküche sowie der Heizungs- und Lagerraum vervollständigen das Untergeschoss und bieten darüber hinaus ausreichend praktische Neben- und Abstellflächen.

#### GEPFLEGTER GARTEN MIT VIEL PRIVATSPHÄRE

Der liebevoll angelegte Außenbereich zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Der hintere Gartenbereich ist durch massive Mauern eingefriedet und bietet dadurch ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und geschützter Atmosphäre. Die gepflegte, über Jahre gewachsene Bepflanzung verleiht dem Garten einen eingewachsenen und zugleich sehr harmonischen Charakter.

Mit viel Liebe zum Detail wurden zahlreiche kleine Sitz- und Rückzugsbereiche geschaffen, die dazu einladen, zu unterschiedlichen Tageszeiten die Sonne und die Ruhe des eigenen Gartens zu genießen. Ob am Morgen bei einer Tasse Kaffee, am Nachmittag mit einem guten Buch oder am Abend in geselliger Runde – hier findet sich für jeden Anlass der passende Platz.

Ein kleiner, idyllisch angelegter Teich mit einem stimmungsvollen Wasserspiel setzt einen besonderen gestalterischen Akzent und sorgt mit dem sanften Plätschern des Wassers für eine entspannte Atmosphäre. Ergänzt wird das Gartenambiente durch einen fest installierten Grill, der beste Voraussetzungen für gesellige Sommerabende und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Der gesamte Außenbereich präsentiert sich ausgesprochen gepflegt, harmonisch eingewachsen und mit viel Gespür für Details gestaltet. Die Kombination aus geschützter Einfriedung, üppiger Bepflanzung, liebevoll angelegten Sitzgelegenheiten und dem kleinen Wasserspiel macht den Garten zu einem privaten Rückzugsort mit ganz besonderem Charme.

#### **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Für Fahrzeuge stehen zwei separate Auffahrten zur Verfügung, die jeweils seitlich des Hauses angeordnet sind. Jede Auffahrt führt zu einer eigenen Garage mit elektrischer Toranlage. Zusätzlich stehen vor den Garagen weitere Stellplätze zur Verfügung.

Damit bietet das Grundstück komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und gleichzeitig zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und weitere persönliche Gegenstände.

#### **ZEITGEMÄSSE AUSSTATTUNG**

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Die Gasheizung aus dem Jahr 2016 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein schneller Glasfaseranschluss von Wilhelm.tel gewährleistet zudem eine leistungsfähige Internetversorgung und schafft optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und moderne digitale Anwendungen.

#### **EIN BESONDERES ZUHAUSE**

Dieser Bungalow überzeugt durch die gelungene Verbindung aus komfortablem Wohnen auf einer Ebene, großzügigem Raumangebot und außergewöhnlich vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der lichtdurchflutete Wintergarten, der behagliche Kaminofen, der hochwertig ausgebaute Freizeitbereich mit eigener Bar und Sauna sowie der geschützte Garten verleihen dem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre.

Gleichzeitig bietet das vorbereitete Dachgeschoss weiteres Entwicklungspotenzial und damit zusätzliche Perspektiven für die Zukunft.

Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität

legen – gepflegt, vielseitig und mit einem ganz besonderen Charme.

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise mit zeitloser weißer Klinkerfassade
- Baujahr 1980
- Ca. 127 m² Wohnfläche
- Ca. 490 m² Grundstücksfläche
- Ruhige und gefragte Wohnlage in Norderstedt
- Komfortables Wohnen auf einer Ebene
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Kaminofen im Wohnbereich
- Moderne Einbauküche aus dem Jahr 2008
- Zwei helle Schlafzimmer
- Vollständig ausgebauter Vollkeller
- Hochwertiger Freizeit- und Barbereich
- Eigener Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Separater Homeoffice-Bereich
- Werkbereich und Waschküche
- Heizungs- und Lagerraum
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Im Jahr 1999 aufgesetztes Walmdach
- Konstruktiv für einen späteren Ausbau vorbereitet
- Aufwendig und liebevoll gestalteter Garten
- Hohe Privatsphäre durch massive Einfriedungsmauern
- Sehr gepflegter und harmonisch eingewachsener Garten
- Zahlreiche liebevoll angelegte Sitz- und Rückzugsbereiche
- Idyllischer Gartenteich mit Wasserspiel
- Fest installierter Grill
- Zwei separate Auffahrten
- Zwei Garagen mit elektrischen Toranlagen
- Zusätzliche PKW-Stellplätze
- Moderne Gasheizung aus dem Jahr 2016
- Glasfaseranschluss von Wilhelm.tel
- Elektrische Rollläden
- Maßgefertigte Plissees
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Kein erkennbarer Instandhaltungsstau

**Objektnummer: 26157026 - 22851 Norderstedt**

## Alles zum Standort

Der Bungalow befindet sich in einer gewachsenen und etablierten Wohnlage von Norderstedt, die durch eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauungsstruktur, gepflegte Grundstücke und ein angenehm ruhiges Wohnumfeld überzeugt. Viel Grün, eine aufgelockerte Bebauung und gewachsene Gärten mit Hecken und Baumbestand verleihen der Umgebung einen harmonischen und privaten Charakter. Der überwiegende Anliegerverkehr sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der sich Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen wohlfühlen.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Norderstedt zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Hamburger Norden und verbindet die Vorzüge einer grünen, familienfreundlichen Stadt mit der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und zahlreiche weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Ein umfangreiches Angebot an Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen macht die Stadt zudem zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien.

Auch in puncto Freizeit und Erholung bietet Norderstedt eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Sportvereine, Fitnessangebote, Spielplätze und großzügige Grünflächen schaffen vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Der weitläufige Norderstedter Stadtpark mit seinen Grünflächen, Spazierwegen und Freizeitangeboten lädt ebenso zu Erholung und Bewegung ein wie das beliebte ARRIBA Erlebnisbad. Das nahegelegene Naturschutzgebiet Wittmoor sowie die umliegenden Feld-, Wald- und Wanderwege bieten zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten in der Natur.

Für den täglichen Einkauf und ausgedehnte Shoppingtouren stehen unter anderem das bekannte Herold-Center sowie die Einkaufs- und Versorgungsangebote in Norderstedt-Mitte zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielseitige Gastronomieszene und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über das gut ausgebaute Straßennetz sind die verschiedenen Stadtteile Norderstedts ebenso schnell erreichbar wie die umliegenden Gemeinden und das Hamburger Stadtgebiet. Die Autobahn A7 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine optimale Verbindung in Richtung Hamburg, Schleswig-Holstein und darüber hinaus.

Besonders attraktiv ist die direkte Anbindung an das Hamburger U-Bahn-Netz. Die U1 verbindet Norderstedt komfortabel mit Hamburg und ermöglicht eine direkte Fahrt bis in die Hamburger Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof. Ergänzend sorgt ein dichtes Busliniennetz für eine gute Erreichbarkeit innerhalb Norderstedts und der umliegenden Gemeinden. Damit ist der Standort auch für Berufspendler besonders interessant.

Insgesamt verbindet die Lage die Ruhe und den gewachsenen Charakter eines etablierten Wohngebiets mit den vielfältigen Vorzügen einer hervorragend angebundenen Stadt. Das Zusammenspiel aus grünem und privatem Wohnumfeld, ausgezeichneter Infrastruktur, hohem Freizeitwert und der unmittelbaren Nähe zu Hamburg macht diese Wohnlage zu einer besonders attraktiven Adresse im Hamburger Norden.

**Objektnummer: 26157026 - 22851 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26157026 - 22851 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)**