

**Norderstedt**

# Stilvolle Traumwohnung mit zwei Terrassen in grüner Lage von Norderstedt

**Objektnummer: 25157008**



**KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

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

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25157008               |
| Wohnfläche   | ca. 115 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2026                   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 845.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                             |

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



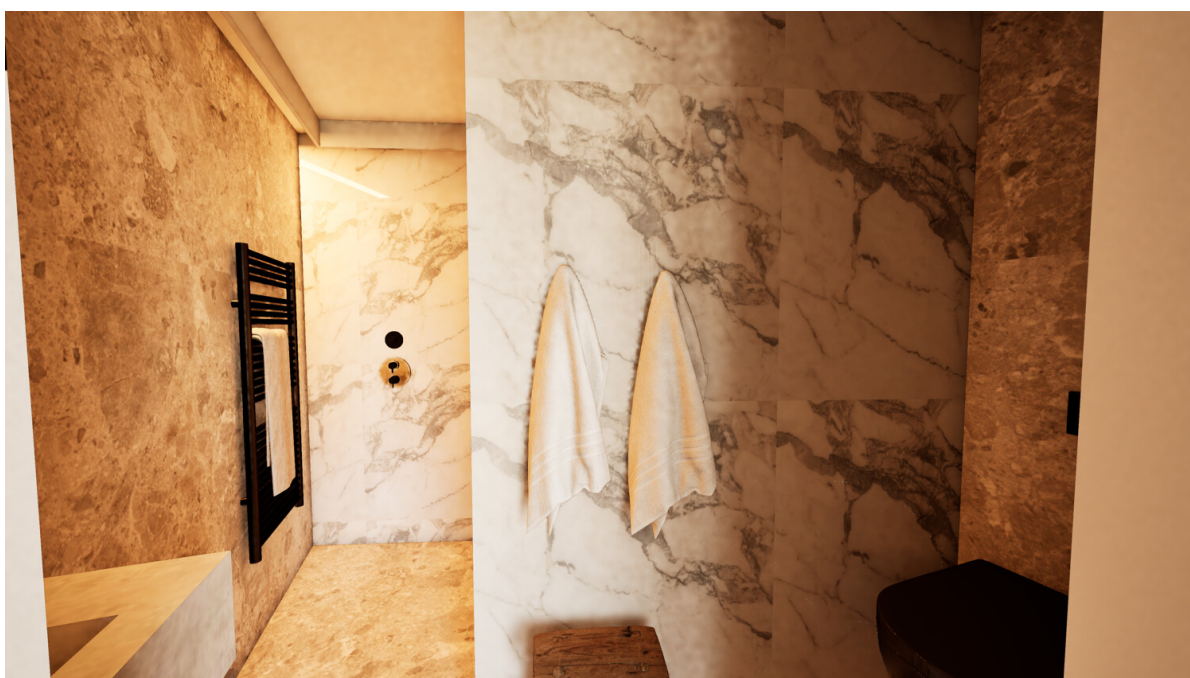
Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 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**

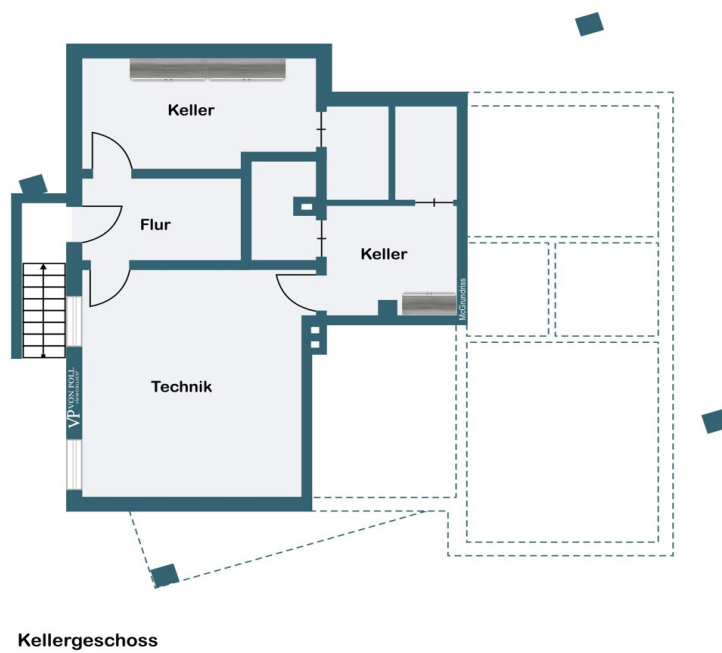
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Grundrisse



Dachgeschoss



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: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße des äußerst gefragten Norderstedts entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit besonderem Anspruch an Qualität, Design und Nachhaltigkeit. Ein bestehendes Einfamilienhaus wird im Rahmen eines umfassenden Sanierungs- und Ausbaukonzepts vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert. Das Ergebnis ist ein modernes Zweifamilienhaus, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und zukunftsorientierte Haustechnik in stilvoller Weise vereint.

Geplant sind lediglich zwei großzügige Eigentumswohnungen, die ein hohes Maß an Privatsphäre bieten und Raum für individuelle Wohnkonzepte schaffen. Dieses Projekt richtet sich an Eigennutzer, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen und Wert auf Qualität, Energieeffizienz und Mitgestaltungsmöglichkeiten legen.

Zum Verkauf steht die hochwertig geplante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die durch ihre Großzügigkeit, ihre durchdachte Raumaufteilung sowie durch gleich zwei Terrassen ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche, die das Wohnen auf elegante Weise nach draußen erweitern. Die großzügige Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>, ausgerichtet zur ruhigen Gartenseite, ist direkt vom Küchen- bzw. Eingangsbereich aus zugänglich. Sie bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Frühstücke, entspannte Nachmittage oder laue Sommerabende – ganz ohne den Pflegeaufwand eines Gartens. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch eine zweite, kleinere Terrasse, die vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus betreten werden kann und einen zusätzlichen, geschützten Rückzugsort im Freien schafft.

Das Zentrum der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit rund 45 m<sup>2</sup>, der durch bodentiefe Fensterflächen lichtdurchflutet und offen wirkt. Die geplanten Fensterfronten sorgen nicht nur für eine angenehme Belichtung, sondern auch für ein luftiges Raumgefühl und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der direkte Zugang zur straßenseitigen Terrasse unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Raumes und macht ihn zum idealen Ort für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden.

Die Küche ist funktional vom Flur aus erreichbar und bietet zugleich eine enge Verbindung zum Wohnbereich. Sie kann offen oder teiloffen gestaltet werden und überzeugt durch ihre direkte Anbindung an die große Dachterrasse – ein durchdachtes Konzept, das kurze Wege

und hohen Alltagskomfort garantiert.

Der private Bereich der Wohnung ist klar vom Wohnbereich getrennt und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Rückzug. Das großzügige Schlafzimmer ist mit einem integrierten Ankleidebereich geplant und verbindet Eleganz mit Funktionalität. Direkt angrenzend befindet sich das Duschbad en suite, das mit hochwertigen Fliesen, einer großzügigen, bodengleichen Dusche sowie modernen Markenarmaturen ausgestattet wird. Hier entsteht ein stilvoller Wellnessbereich, der Komfort und Ästhetik perfekt vereint.

Ein weiteres, separat gelegenes Zimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ideal für unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Wohnbedürfnisse. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich erhöht den Komfort zusätzlich und ist besonders bei Besuch ein geschätztes Detail.

Praktisch und alltagstauglich ist auch der im Kellergeschoss vorgesehene Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und das durchdachte Gesamtkonzept der Wohnung sinnvoll abrundet.

Die geplante Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen: Edle Parkettböden, klassische Hamburger Fußleisten sowie ein zeitgemäßes, geplantes Smart-Home-System ermöglichen die komfortable Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Sicherheitsfunktionen – per App oder Wandbedienung. So verbindet sich stilvolles Design mit intelligenter Technik.

Ein besonderer Vorteil dieses Projekts ist die aktuelle Planungs- und Ausbauphase. Käufer haben die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails, Materialien, Farbkonzepte und technische Komponenten in enger Abstimmung mit dem Bauträger individuell mitzugestalten. So entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern eine Wohnung, die Ihre persönliche Handschrift trägt.

Geplante Highlights im Überblick:

- Energetisch vollständig saniertes und erweitertes Zweifamilienhaus
- Nur zwei Wohneinheiten für maximale Privatsphäre
- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Zwei Terrassen: eine straßenseitig, eine ruhig zur Gartenseite
- Große Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Moderne Küche mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite
- Hochwertiges Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Edle Ausstattung: Parkett, Hamburger Fußleisten, Smart-Home-System (geplant)
- Ruhige, etablierte Wohnlage in Norderstedt-Garstedt
- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten während der Bauphase

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit, aktiv an der Entstehung Ihres neuen Zuhauses mitzuwirken. In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein modernes,

**energieeffizientes Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Komfort und Individualität auf ideale Weise vereint.**

**Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen und sichern Sie sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung frühzeitig.**

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Ausstattung und Details

- Energetisch sanierter und erweiterter Neubau (Sanierungs- & Ausbauprojekt)
- Modernste energetische Standards
- Zeitgemäße Architektur und hochwertige Bauweise
- Nur zwei Wohneinheiten im Haus (Zweifamilienhaus)
- Ruhige und beliebte Lage
- Dachgeschosswohnung (ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- 3 großzügige Zimmer
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Große Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Integrierter Ankleidebereich
- Ein separates Zimmer als Kinderzimmer und Büro
- Großzügiges Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und ebenerdiger Dusche
- Hochwertiger Sanitärausstattung
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Klassische Hamburger Fußleisten
- Smart-Home-System (Steuerung von Heizung, Licht, Sicherheit)
- Modernste Haustechnik
- Luft-Wärmepumpe
- Eigener Kellerraum (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Zwei Terrassen direkt vom Wohn-/Essbereich und Küche begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Alles zum Standort

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Norderstedter Stadtteils Harksheide. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, eine gewachsene Nachbarschaft sowie ein attraktives Wohnumfeld mit überwiegend gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Wohnstandorts, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Metropolregion Hamburg verzichten zu müssen.

Harksheide zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen Norderstedts und verbindet auf ideale Weise Lebensqualität, Erholung und Alltagstauglichkeit. Die grüne Umgebung mit zahlreichen Parks, Wiesen und Naherholungsflächen schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus bietet Norderstedt mit seinen Einkaufszentren, Fachgeschäften und gastronomischen Angeboten ein vielseitiges Angebot für alle Lebensbereiche.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar. Das familienfreundliche Umfeld mit zahlreichen Spielplätzen und Freizeitangeboten macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Norderstedts sowie in Richtung Hamburg und Umland. Darüber hinaus profitieren Pendler von der guten Erreichbarkeit der Hamburger U-Bahn-Anbindung sowie der wichtigen Verkehrsachsen der Region. Die nahegelegene Autobahn A7 ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in Richtung Hamburg als auch nach Kiel und in die umliegenden Regionen Schleswig-Holsteins. Der Hamburger Flughafen ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und unterstreicht die hervorragende infrastrukturelle Anbindung des Standorts.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist das umfangreiche Freizeit- und Erholungsangebot. Der nahegelegene Ossenmoorpark, das Glasmoor sowie weitere Grün- und Naturschutzflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder

**Fahrradtouren ein. Sportvereine, Fitnessangebote und verschiedene Freizeiteinrichtungen ergänzen das vielseitige Angebot und schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.**

**Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Wert auf modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und eine nachhaltige Zukunftsinvestition legen.**

**Insgesamt bietet die Lage eine seltene Verbindung aus urbaner Nähe und grüner Wohnqualität und erfüllt damit höchste Ansprüche an modernes und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts.**

**Objektnummer: 25157008 - 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: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Rothböck**

---

**Großflecken 48, 24534 Neumünster**

**Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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