Norderstedt

# Modernes Einfamilienhaus in zentraler, grüner und verkehrsberuhigter Lage

***Objektnummer: 25157014***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 785.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 591 m²

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25157014 |
| Wohnfläche | ca. 155 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 785.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 130.36 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Die Immobilie

## Ihre Immobilienspezialisten

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

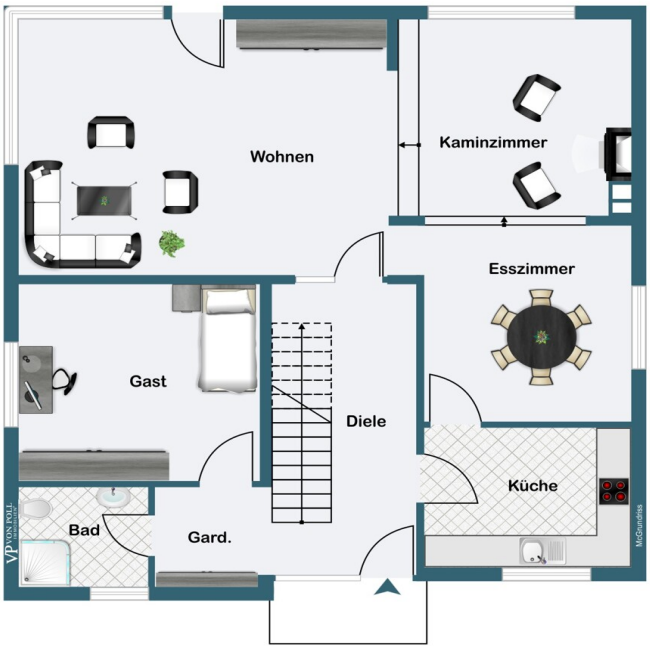
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

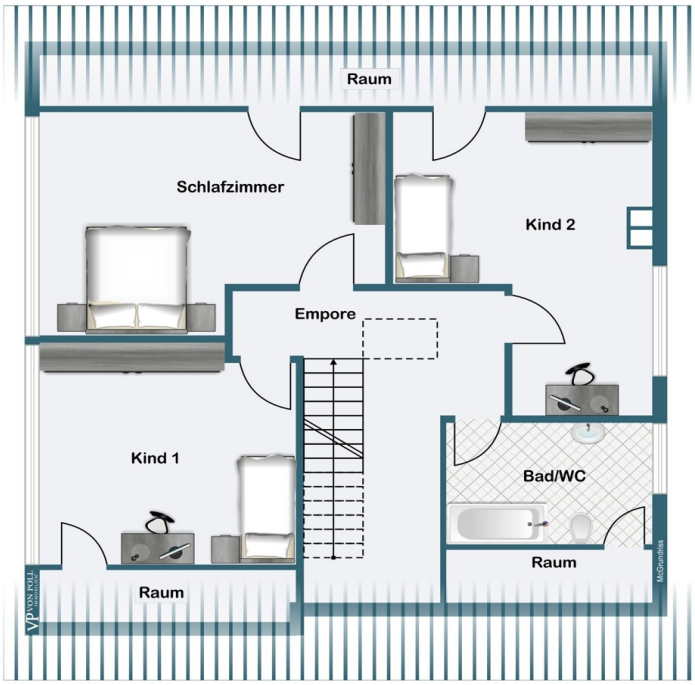
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

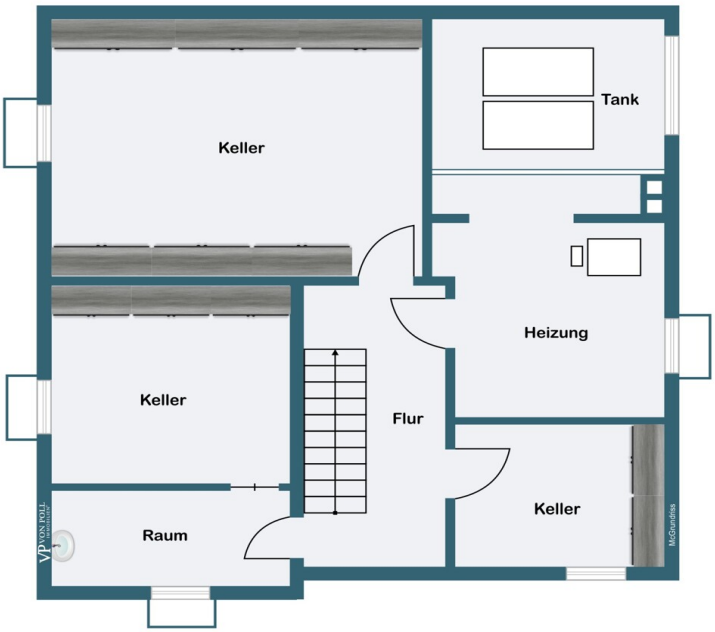
# Grundrisse




Erdgeschoss




Dachgeschoss




Kellergeschoss

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: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1978 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit seiner klassischen roten Klinkerfassade in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Es befindet sich auf einem rund 591 m² großen, vollständig eingefriedeten und eingewachsenen Grundstück in bevorzugter Wohnlage von Norderstedt-Garstedt, unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs. Am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit Wendehammer gelegen, genießt man hier viel Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Immobilie durch ihre zentrale Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 155 m², die sich auf zwei Vollgeschosse verteilt. Hinzu kommt ein vollständig unterkellertes Geschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen sowie ein bis in die Spitze gedämmter Spitzboden, der zusätzliche Lagerfläche bietet. Eine großzügige Garage mit Platz für ein Fahrzeug und viel Stauraum ergänzt das Angebot.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der offene und großzügige Eingangsbereich mit der geschwungenen Treppe und einer Galerie ins Auge, die dem Haus eine helle und einladende Atmosphäre verleihen. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein gemütlicher Kaminofen aus dem Jahr an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die angrenzende Einbauküche ist mit neuen Herd, Backofen, Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Ein Schlafzimmer sowie ein helles Gäste-WC mit Dusche ergänzen das Erdgeschoss. Die Böden sind größtenteils mit Fliesen versehen, während im Schlafzimmer ein warmer Parkettboden Gemütlichkeit ausstrahlt.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Besonders die beiden Kinderzimmer überzeugen durch ihre großen Fensterfronten mit Sonnenschutzbeschichtung, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Das Badezimmer auf dieser Ebene wurde 2022 vollständig modernisiert und zeigt sich im modernen Design mit Badewanne inklusive Glasabtrennung zum Duschen, modernen Fliesen und hochwertigen Sanitärobjekten, einschließlich einer Toilette mit elektrischem Sitz. Der Boden im Obergeschoss wurde 2013 mit pflegeleichtem Parkett erneuert.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich auf den neuesten Stand gebracht. Die

Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus den Jahren 2021/2022. Im gesamten Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, deren Verteilung 2024 vollständig erneuert wurde und somit einen zusätzlichen Pluspunkt in Sachen Komfort und Energieeffizienz darstellt. Nahezu alle Fenster wurden 2023 durch neue, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt – lediglich das Küchenfenster ist noch im Originalzustand. Das Satteldach ist bis in die Spitze gedämmt, die elektrische Anlage stammt im Wesentlichen aus dem Baujahr, ist jedoch mit einem FI-Schalter ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist ebenfalls vorhanden.

Die Außenanlagen sind mit viel Liebe zum Detail angelegt. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und einem Gartenhaus bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gesellige Stunden im Freien. Die großflächige Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen und Genießen ein, während das Grundstück rundum begehbar und vollständig eingewachsen ist, sodass ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein wohnlich gestaltetes und technisch modernisiertes Einfamilienhaus mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum, das seinen Bewohnern sowohl funktionale als auch atmosphärische Qualitäten bietet. Die ruhige Sackgassenlage in Norderstedt-Garstedt in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Stadtgrenze, kombiniert mit der sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung, macht dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und ein großzügiges Raumangebot legen.

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Ausstattung und Details

- Baujahr: 1978
- Massive Bauweise
- Rote Klinkerfassade
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2022
- Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2023
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Einbauküche mit neuem Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination
- Gäste-WC im EG mit Dusche
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Große Fenster Front in den Kinderzimmern des Obergeschosses mit Sonnenschutzbeschichtung
- Modernes Badezimmer mit Duschwanne aus 2022
- Vollständig unterkellert
- Gedämmter Spitzboden dient als zusätzliche Lagerfläche
- Glasfaser
- Großflächige Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne
- Gartenhaus
- Grundstück komplett rundum begehbar und eingewachsen
- Praktische Garage für ein PKW und viel Platz
- Bevorzugte und zentrale Wohnlage in Norderstedt-Garstedt
- Verkehrsberuhigte Straße mit Wendehammer
- Unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs
- Gute Verkehrsanbindung durch die A7
- Mehrere Buslinien und die U1 fußläufig erreichbar

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Norderstedt – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbindet sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Sackgasse mit reinen Anliegerstraßen aus. Umgeben von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern, architektonisch durchdachten Lösungen und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Spielplätze und Erholungsbereiche laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Norderstedt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet durch die Nähe zur A7 sowie durch Bus- und U-Bahnlinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit Hamburgs und der umliegenden Städte.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes Umfeld legen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge beider Welten: ein hochwertiges, zeitgemäßes Zuhause in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Metropolregion. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

**Objektnummer: 25157014 - 22850 Norderstedt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 130.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25157014 - 22850 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com