

Norderstedt

# Energieeffizient, modern und toll geschnitten: Erdgeschosswohnung mit Garten

Objektnummer: 25157007



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

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

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

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25157007
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

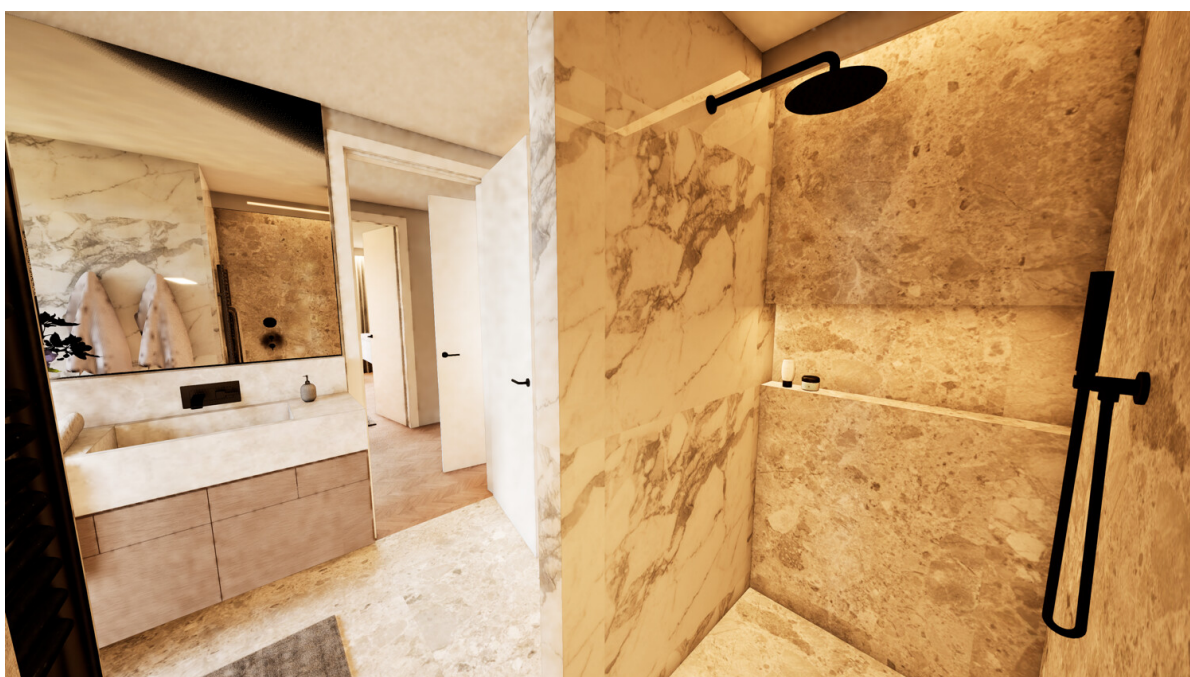
## Die Immobilie





Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)



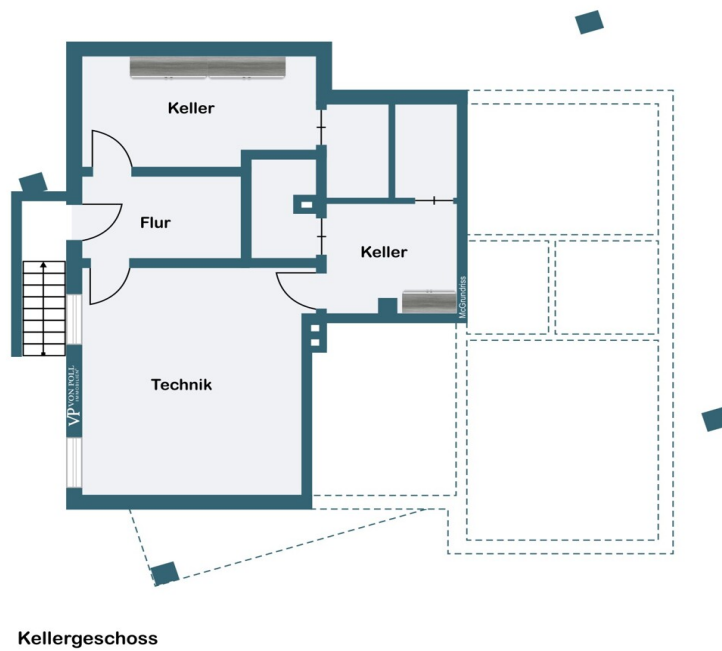
Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Grundrisse



Erdgeschoss





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: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Ein erster Eindruck

In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnstraße des äußerst beliebten Norderstedter Stadtteils Garstedt entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit Seltenheitswert. Ein bestehendes Einfamilienhaus wird im Rahmen eines umfassenden Sanierungs- und Ausbaukonzepts vollständig entkernt, energetisch auf den neuesten Stand gebracht und durch ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert. So entsteht ein modernes Zweifamilienhaus, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und zukunftsorientierte Haustechnik in harmonischer Weise miteinander verbindet.

Das Projekt richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Individualität und nachhaltiges Wohnen legen. Geplant sind zwei stilvolle Eigentumswohnungen, die jeweils ein hohes Maß an Privatsphäre bieten und durch intelligente Grundrisslösungen überzeugen.

Zum Verkauf steht die zukünftige Erdgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen privaten Gartenanteil. Diese Wohnung vereint das komfortable Wohnen auf einer Ebene mit dem besonderen Plus eines eigenen Außenbereichs – eine Kombination, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Bereits der durchdachte Grundriss vermittelt Großzügigkeit und Funktionalität. Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch großformatige Fensterflächen lichtdurchflutet ist und ein offenes, freundliches Wohngefühl vermittelt. Der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum und lädt zu entspannten Stunden im Grünen, geselligen Abenden oder ruhigen Momenten des Rückzugs ein.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in das Raumkonzept integriert und sowohl vom Flur als auch vom Wohnbereich aus erreichbar. Diese durchdachte Anordnung ermöglicht kurze Wege im Alltag und bietet zugleich optimale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Runden mit Familie oder Freunden.

Das private Raumangebot umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet, sowie ein separates Büro oder Arbeitszimmer – perfekt für Homeoffice, kreative Tätigkeiten oder als zusätzlicher Rückzugsraum. Die flexible Raumaufteilung macht die Wohnung attraktiv für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Das geplante Duschbad wird mit hochwertigen Fliesen, einer großzügigen, bodengleichen Dusche sowie modernen Markenarmaturen ausgestattet. Hier entsteht ein eleganter Ort der Entspannung, der Komfort und Design auf hohem Niveau vereint. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot sinnvoll und erhöht den Wohnkomfort im Alltag. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum im Kellergeschoss, der die praktische Nutzbarkeit der Wohnung weiter unterstreicht.

Die geplante Innenausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Ästhetik: Edle Parkettböden, klassische Hamburger Fußleisten sowie ein modernes, geplantes Smart-Home-System ermöglichen die komfortable Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Sicherheitsfunktionen – ganz bequem per App oder Wandbedienung. So wird modernes Wohnen nicht nur sichtbar, sondern auch spürbar.

Ein besonderes Highlight ist der der Wohnung zugeordnete private Gartenbereich, der sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite des Hauses liegt. Diese außergewöhnliche Aufteilung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob sonniger Frühstücksplatz, geschützter Spielbereich für Kinder, liebevoll gestalteter Garten oder grüne Oase zum Abschalten nach einem langen Tag.

Ein weiterer großer Vorteil dieses Projekts liegt in seiner aktuellen Planungs- und Umsetzungsphase: Viele Ausstattungsdetails, Materialien und sogar Raumkonzepte können noch individuell in Abstimmung mit dem Bauträger gestaltet werden. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnwünsche aktiv einzubringen und aus einer hochwertigen Planung Ihr ganz persönliches Zuhause entstehen zu lassen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Energetisch vollständig saniertes und erweitertes Zweifamilienhaus
- Nur zwei Wohneinheiten für maximale Privatsphäre
- Ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Moderne Einbauküche mit durchdachter Anordnung
- Großzügiges Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer zur flexiblen Nutzung (Kind, Büro, Gast)
- Hochwertiges Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Edle Ausstattung: Parkett, Hamburger Fußleisten, Smart-Home (geplant)
- Eigener Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Norderstedt-Garstedt
- Hoher Grad an Mitgestaltung bei Ausstattung und Materialien

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich frühzeitig in dieses anspruchsvolle Neubauprojekt einzubringen und Ihre zukünftige Wohnung aktiv mitzugestalten. In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein modernes, energieeffizientes Zuhause, das Individualität, Qualität und Wohnkomfort auf ideale Weise vereint.



Lassen Sie sich jetzt vormerken und sichern Sie sich diese besondere Erdgeschosswohnung mit Garten – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Ausstattung und Details

- Energetisch sanierter und erweiterter Neubau (Sanierungs- & Ausbauprojekt)
- Bestehendes Einfamilienhaus wird vollständig entkernt und um eine Etage erweitert
- Modernste energetische Standards
- Großzügiges Wohn-und Essbereich
- Zeitgemäße Architektur und hochwertige Bauweise
- Nur zwei Wohneinheiten im Haus (Zweifamilienhaus)
- Ruhige und beliebte Lage in Norderstedt-Garstedt
- Erdgeschosswohnung (ca. 106 m² Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- 3 1/2 toll geschnittene Zimmer
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer mit ca. 16 m²
- Zwei separate Zimmer: 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 m²)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Alles zum Standort

Die exklusive Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Norderstedter Stadtteil Harksheide. Das Haus wird in hochwertiger Bauweise errichtet und vereint zeitgemäße Architektur mit effizienter Energietechnik – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und ein ansprechendes Wohnumfeld legen.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Wohnviertel mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Wer eine ruhige Lage in grüner Umgebung schätzt, ohne auf die Nähe zu städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Nahversorgung und Infrastruktur sind hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Lokale Geschäfte und Einkaufszentren bieten zusätzlich ein vielseitiges Angebot für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mehrere Buslinien in der Umgebung sorgen für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und ins Umland. Für Autofahrer bieten die nahegelegene A7 sowie die Ohechaussee eine hervorragende Erreichbarkeit – sei es Richtung Hamburg, Kiel oder zum Hamburger Flughafen, der in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar ist.

Für Freizeit und Erholung bietet Harksheide zahlreiche Möglichkeiten: Der Ossenmoorpark, das Glasmoor-Naturschutzgebiet und verschiedene Sport- und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Familien profitieren zusätzlich von nahegelegenen Spielplätzen, Sportvereinen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur: Harksheide bietet die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets, gleichzeitig aber eine schnelle Anbindung an Hamburg und die Metropolregion.

Mit der Kombination aus hochwertiger Sanierung, energetischer Modernisierung und exzellenter Lage entsteht hier ein zukunftsorientiertes Zuhause mit hohem Wohnkomfort – eine moderne Erdgeschosswohnung mit Garten in einem charmanten Zweifamilienhaus, eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts.



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Sonstige Angaben

**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: 25157007 - 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)