Norderstedt

Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten in Norderstedt-Garstedt

Objektnummer: 25157007

KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106 m^2 • **ZIMMER:** 2

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	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 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

Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

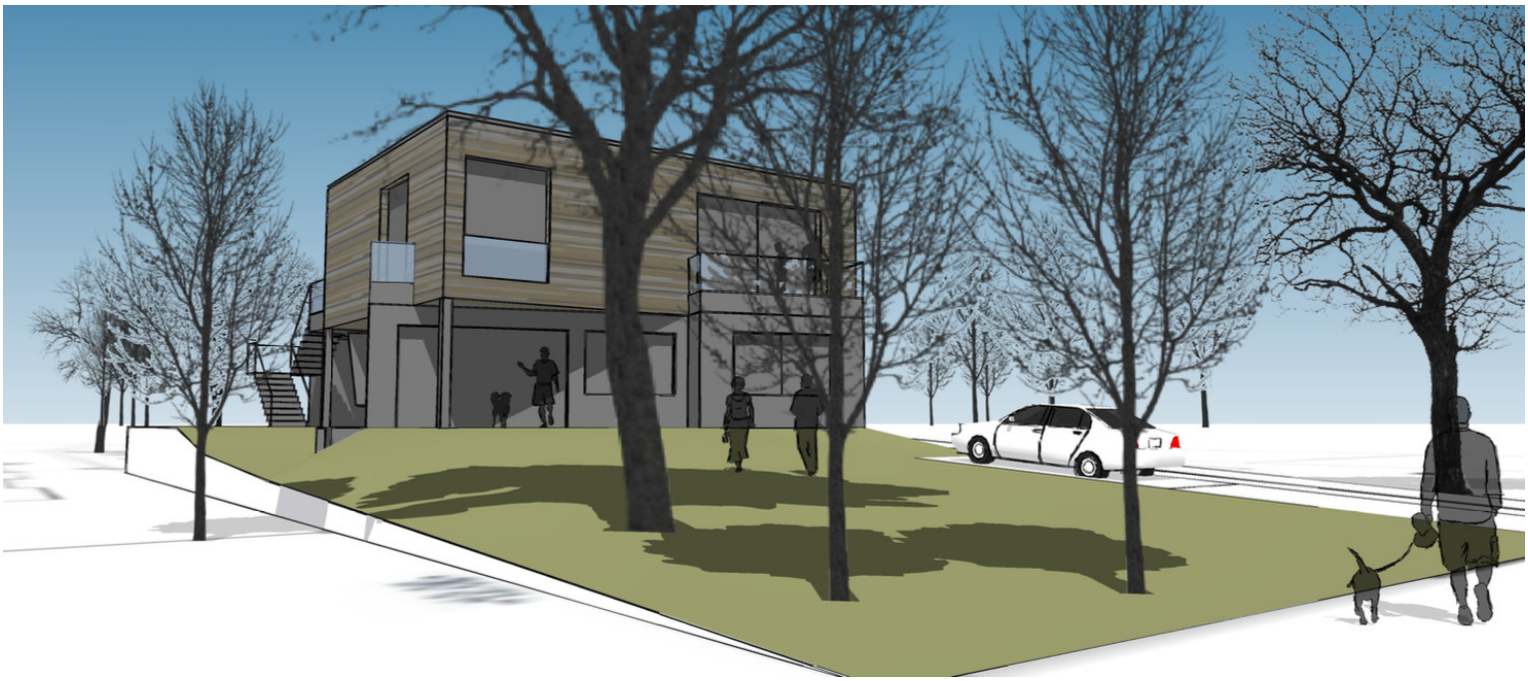
Die Immobilie

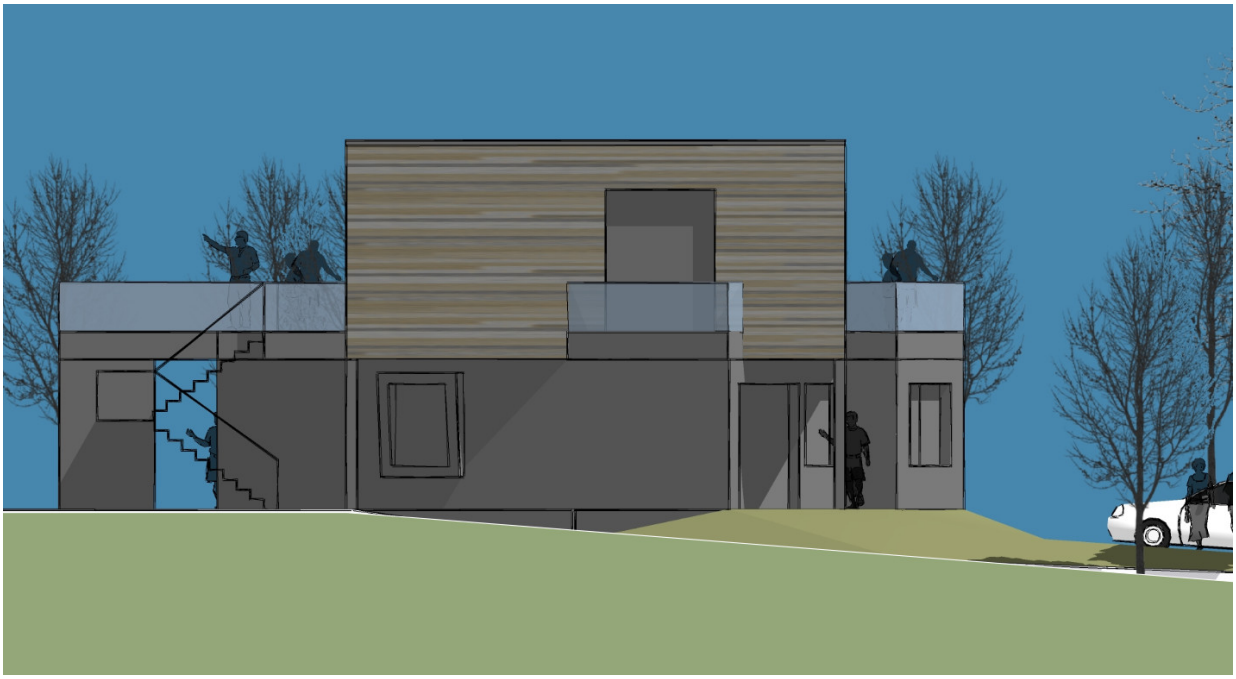
Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

Die Immobilie





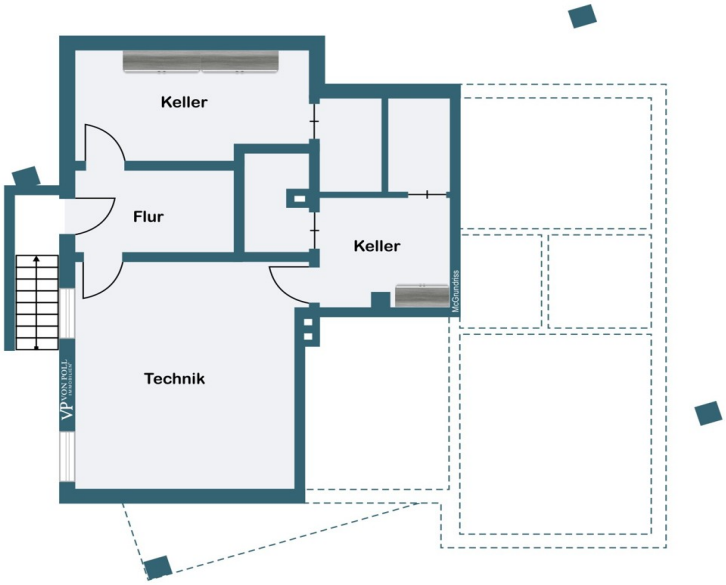
Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

Grundrisse

Erdgeschoss



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: 25157007 - 22844 Norderstedt

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Norderstedter Stadtteil Garstedt entsteht ein exklusives Zweifamilienhaus – ein durchdachtes Sanierungs- und Ausbauprojekt, das Wert auf hochwertige Bauweise, moderne Technik und zeitgemäße Architektur legt. Das bestehende Einfamilienhaus wird im Rahmen der Planung vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Stockwerk erweitert. Vorgesehen ist die Schaffung von zwei stilvollen Eigentumswohnungen, die Raum für individuelle Wohnideen bieten und höchsten Ansprüchen an Komfort und Qualität gerecht werden sollen.

Zum Verkauf angeboten wird die zukünftige Erdgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 106 m². Geplant ist ein funktionaler und gleichzeitig großzügiger Grundriss, ergänzt durch eine hochwertige Ausstattung und einen privaten Gartenanteil – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit persönlicher Gestaltungsfreiheit suchen.

Im Zentrum der Wohnung soll ein offener Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m² entstehen. Durch große Fensterflächen und den geplanten Zugang zur sonnigen Terrasse wird dieser Bereich später ein besonders einladendes Raumgefühl schaffen. Angrenzend ist eine moderne Einbauküche vorgesehen, die sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich aus zugänglich sein wird – ideal für den Alltag und für Gäste.

Ein separates Gäste-WC wird im Eingangsbereich untergebracht. Der Schlafbereich ist als eigenständiger Rückzugsort geplant und soll über ein großzügiges Schlafzimmer mit ca. 16 m², einen Ankleidebereich sowie ein komfortables Vollbad verfügen. Das Bad wird voraussichtlich mit einer freistehenden Badewanne, einer ebenerdigen Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Geplant ist zudem eine gehobene Innenausstattung mit Parkettboden, klassischen Hamburger Fußleisten sowie moderner Haustechnik. Ein Smart-Home-System wird voraussichtlich die bequeme Steuerung von Heizung, Licht und Sicherheit ermöglichen – ganz einfach per App oder Wandbedienung.

Der Wohnung wird ein Gartenbereich zur Sondernutzung zugewiesen – sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite des Hauses. So entsteht ein privater Außenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende im Freien.

Das Besondere: Da sich das gesamte Projekt noch in der Umsetzungsphase befindet, können viele Ausstattungsdetails, Materialien und Raumkonzepte in enger Abstimmung mit dem Bauträger individuell angepasst werden. So wird aus einem durchdachten Plan ein echtes Zuhause – nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Ihre geplanten Vorteile im Überblick:
- Energetisch sanierter und erweiterter Neubau mit nur zwei Wohneinheiten
- Ca. 106 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumplanung
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur geplanten Terrasse
- Moderne Einbauküche mit funktionalem Zuschnitt
- Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Luxuriöses Vollbad mit freistehender Badewanne & bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Gehobene Ausstattung: Parkett, Hamburger Leisten, Smart-Home-System (geplant)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (Sondernutzungsrecht vorgesehen)
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Norderstedt-Garstedt

Hoher Grad an Mitgestaltung bei Ausstattung und Materialien

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig in dieses hochwertige Wohnprojekt einzubringen und Ihre zukünftige Wohnung aktiv mitzugestalten. In einer der attraktivsten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein energieeffizientes, modernes Zuhause – so individuell wie Sie selbst. Lassen Sie sich jetzt vormerken und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung!

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
- 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
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m²
- Riesige Fensterflächen
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 16 m²
- Integrierter Ankleidebereich
- Großzügiges Vollbad mit freistehender Badewanne 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 Erdgeschosswohnung entsteht im Zuge einer umfassenden Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses in ruhiger Wohnlage im beliebten Norderstedter Stadtteil Garstedt. Das Haus wird vollständig entkernt, energetisch modernisiert und als stilvolles Zweifamilienhaus neu gestaltet – mit je einer hochwertigen Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Wohnviertel mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus – ideal für alle, die eine ruhige und grüne Wohnlage zu schätzen wissen. Gleichzeitig bietet die zentrale Lage im Herzen von Garstedt eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die U-Bahn-Station Garstedt (U1) sowie mehrere Buslinien befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie das Umland – ein echter Vorteil für Berufspendler und Großstadtliebhaber. Auch das Herold-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistern ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung viel: Der Ossenmoorpark, das Glasmoor-Naturschutzgebiet und verschiedene Sporteinrichtungen liegen nur einen Steinwurf entfernt und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Familien profitieren zusätzlich von nahegelegenen Spielplätzen, Sportvereinen und einem breiten Freizeitangebot in der Umgebung.

Durch die direkte Nähe zur Stadtgrenze Hamburgs und die Zugehörigkeit zur Metropolregion vereint Norderstedt naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur. Die schnelle Erreichbarkeit der A7 und der Ohechaussee sorgt zudem für eine sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Auto – ob in die Hamburger Innenstadt, Richtung Kiel oder zum Hamburger Flughafen, der in ca. 15–20 Minuten erreichbar ist.

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 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: 25157007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com