Norderstedt / Garstedt

Norderstedt-Garstedt oder doch Hamburg-Blankenese?

Objektnummer: 25157013

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 940 m²

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

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

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25157013
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	03.05.2026
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

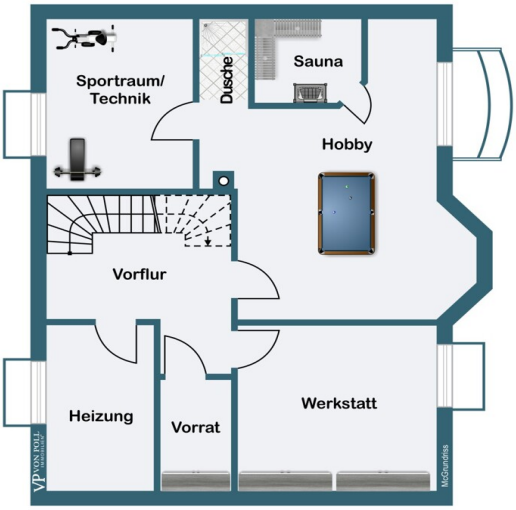
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

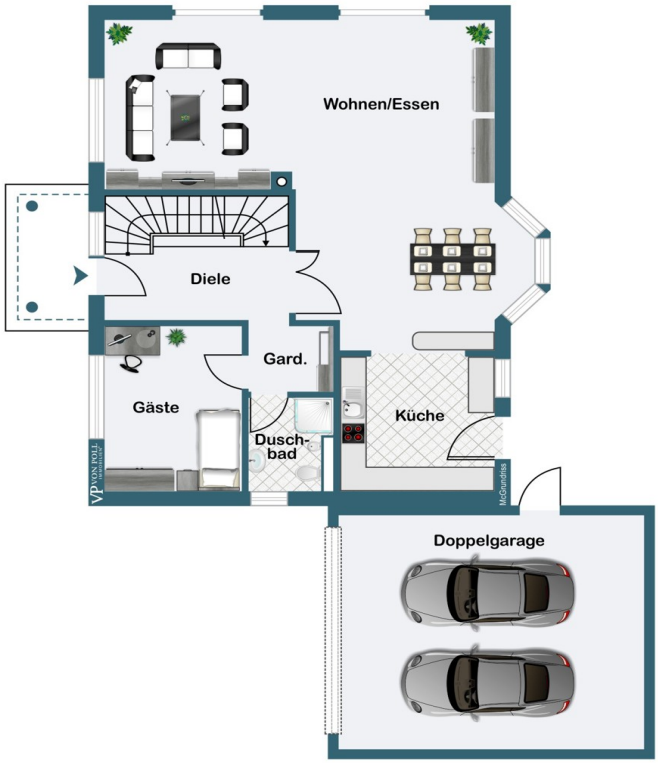
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

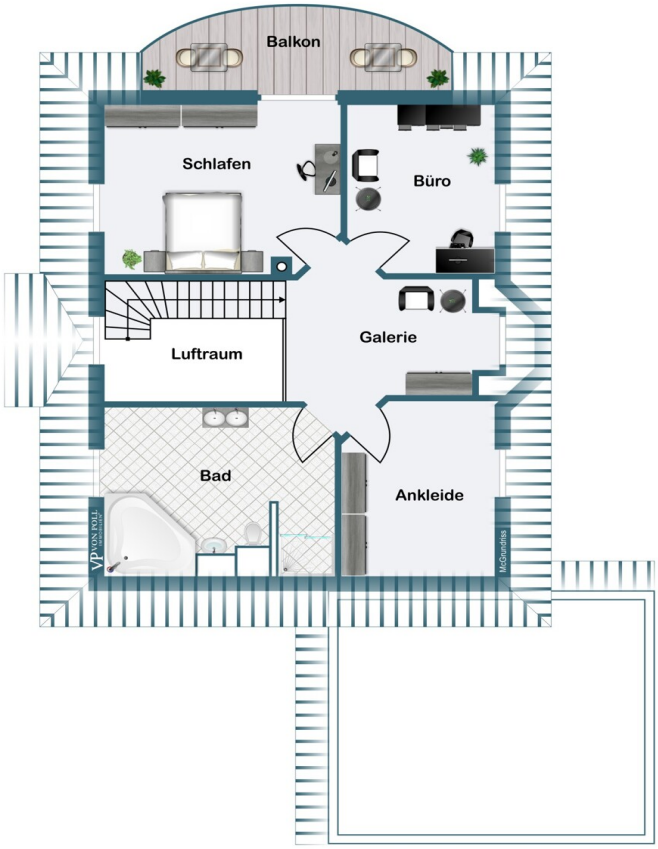
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Stadtvilla mit klassischem Mansarddach wurde im Jahr 2011 von einem renommierten Bauunternehmen in massiver Bauweise errichtet. Auf einem großzügigen, ca. 940?m² großen Grundstück gelegen, vereint sie modernes Wohngefühl mit architektonischer Eleganz und höchstem Komfort. Die Lage im beliebten Stadtteil Norderstedt-Garstedt überzeugt durch Ruhe, viel Grün und gleichzeitige Nähe zur Stadt – ein seltener Spagat, der hier eindrucksvoll gelingt.

Repräsentativer Empfang und stilvoller Zugang

Schon beim Betreten des Grundstücks über die elektrisch steuerbare Zugangspforte und den repräsentativen Haustreppenaufgang aus geflammtem Naturgranit (Oriental Black) wird klar: Diese Immobilie setzt Maßstäbe. Die Hauseingangstür mit aufwendigen Holzverzierungen und kunstvollen Glasornamenten öffnet sich zu einem stilvollen Entrée. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einem italienischen Kristall-Kronleuchter, der durch seine goldene Lichtstimmung eine warme und elegante Atmosphäre erzeugt.
Zur Linken führt eine massive Treppe aus kanadischem Ahorn in das Obergeschoss, zur Rechten befinden sich ein geschmackvoller, vergoldeter Spiegel sowie ein praktischer Schuhschrank und eine bequeme Sitzgelegenheit. Von hier aus gelangen Sie sowohl in den großzügigen Wohnbereich als auch in das Gästezimmer, das Gäste-Duschbad sowie in das Untergeschoss.

Großzügiges Wohnen mit Licht, Luft und Qualität

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seine klare Struktur, Großzügigkeit und hochwertige Ausstattung. Die Deckenhöhe wurde durch zwei zusätzliche Ziegelreihen erweitert und mit einer abgehängten Zwischendecke auf ein lichter Maß von 2,70?m gebracht. In diese wurden Messing-Einbaustrahler integriert, deren Steuerung – ebenso wie die Außenbeleuchtung – über das Smart-Home-System erfolgt.
Der weitläufige Wohnbereich mit Kamin lädt zum Entspannen ein und öffnet sich zur großzügigen Süd-West-Terrasse. Der elegante Kamin, gefertigt aus französischem Marmor mit verglastem Ofeneinsatz und vergoldetem Rahmen, bildet das stilvolle Zentrum des Raumes.
Die offen gestaltete Küche ist mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspüler. Arbeitsflächen und Rückwand bestehen – wie alle Fensterbänke im Haus – aus edlem

Shivakashi-Granit. Ein stilvoller Erker bildet den hellen und gemütlichen Essbereich. Eine charmante, teilbare Klöntür ermöglicht einen schnellen Zugang zur Doppelgarage.
Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein modernes Gäste-Duschbad und ein weiteres Zimmer, ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar.

Exklusives Obergeschoss mit Komfort und Privatsphäre

Im Obergeschoss dominiert ein ruhiges, wohnliches Ambiente. Hochwertiges kanadisches Ahornparkett verleiht allen Räumen eine warme Note. Der offene Flurbereich wurde als Lese- und Bibliotheksecke gestaltet – ein Ort der Ruhe und Rückzugsort.
Das Elternschlafzimmer bietet direkten Zugang zum Sonnenbalkon mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzen.
Das luxuriöse Vollbad überzeugt durch exklusive Ausstattung: Eine Eckbadewanne, eine großzügige Dusche, vom Tischler gefertigter Doppelwaschtisch und zwei Schränke (jeweils angelehnt an das Modell „Gloria“ von Burgkama), eine Sitzgelegenheit, die ebenfalls als Wäschepuff dient und hochwertige Armaturen der Serie „Delphi“ von Jörger verbinden Funktionalität mit ästhetischem Anspruch. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht.
In beiden Etagen befinden sich sogenannte Paniklichtschalter: Auf Knopfdruck wird die komplette Innen- und Außenbeleuchtung aktiviert – für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl in besonderen Situationen. Außen verstärken ein 1500-Watt-Strahler, Downlights im Unterschlag und eine umfassende Gartenbeleuchtung das Sicherheitskonzept.

Vollwertiger Keller – hochwertig, funktional und wohnraumnah

Das Untergeschoss wurde in wasserundurchlässigem Beton mit weißer und schwarzer Wanne errichtet und verfügt über eine umlaufende Drainageanlage sowie eine umfassende Wärmedämmung. Der Keller wurde leicht erhöht gebaut, was durch eine zusätzliche Ziegelreihe zu einer Raumhöhe von 2,25?m und einem besonders angenehmen Raumgefühl führt. Ein praktischer Einbauschrank für 50 Paar Halbschuhe und ein massiver Stahltresor (135 Liter, Klasse DIN/EN1143-1), fest in die Wand eingelassen, haben ebenfalls Ihren Platz im Flur des Kellergeschosses gefunden.

Folgende Räumlichkeiten befinden sich im Untergeschoss der durchdachten Immobilie::
- Ein großzügiger Hobbyraum mit Billardtisch, kleiner Bar, Kaminofen zur Notheizung, stilvoller Sauna sowie einer angrenzenden, ebenerdigen Dusche mit Dunstabzug – eine echte Wellnessoase.
- Ein vielseitig nutzbarer Lager- und Sportbetätigungsraum, in dem auch ein Teil der Haustechnik untergebracht ist.
- Ein separater Technikraum mit moderner Wärmepumpe (Firma Stiebel), einem großen Warmwassertank, Waschmaschine, Trockner und zentralem Staubsaugersystem Cyclo Vac.
- Ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Warmwassertank, großem Gefrierschrank

und Regalen zur Vorratslagerung.
- Eine geräumige Werkstatt mit Stromanschluss – ideal für Heimwerker und Bastler.

Fenster, Sicherheit und Smart-Home-Technologie auf Top-Niveau

Alle Fenster und Türen stammen von der Firma Rekord und wurden aus zertifiziertem Plantagentropfenholz gefertigt – innen in Teakholzoptik, außen mit pulverbeschichteter Aluminiumschale. Alle Fenster sind dreifach verglast, durchwurfhemmend und mit Einbruchschutz ausgestattet. Im Keller wurden hochwertige Kunststoffrahmen verwendet. Sämtliche Fenster sind zudem mit innenliegenden, hochwertigen Plisseeanlagen (Modell P1415) ausgestattet.
Ein modernes Smart-Home-System steuert zuverlässig Rollläden, Beleuchtung, Gartenbewässerung, Markise, Toranlage und mehr. Elektrische Rollläden sind an allen Fenstern vorhanden und lassen sich automatisch über Uhrzeiten, Lichtwerte oder Sonnenintensität regulieren.

Modernste Haustechnik für energieeffizientes Wohnen

Neben der leistungsstarken Wärmepumpenheizung (Hybrid-Bus-Technologie) bietet die Immobilie:

- Ein zentrales Staubsaugersystem mit flexiblen Schläuchen (12,2?m pro Etage)
- Zwei große Warmwassertanks
- Elektrische Markise
- Mähroboter
- Automatische Gartenbewässerung
- Vier Gartenwasseranschlüsse
- Außensteckdosen in verschiedenen Bereichen
- Das massive Mansarddach mit sechs Gauben und einer gedämmten Geschossdecke bietet nicht nur Schutz, sondern durch den nutzbaren Spitzboden auch wertvollen Stauraum.

Liebevoll angelegte Außenanlagen mit Stil und Privatsphäre

Der Außenbereich wurde von einem Fachbetrieb für Garten- und Landschaftsbau professionell gestaltet. Die großzügige Sonnenterrasse ist ebenfalls mit Naturgranit (Oriental Black) gefliest und wird von einer halbhohen Mauer (Gala Mauer rustikal, weiß-grau) sowie milchfarbenen Sicherheitsschutzglaselementen stilvoll eingefasst.
Hier finden sich:
- Eine gemütliche Feuerstelle mit Sitzbereich
- Eine vorbereitete Fläche für einen Jacuzzi
- Eine großzügige Grill- und Terrassenfläche
- Gepflasterte Wege
- Komplett eingezäunter und eingefriedeter Gartenbereich
- Geschmackvoll angelegte Beete mit Kiesel, Rindenmulch und vielfältiger Bepflanzung

(kanadische Eiche, Apfel- und Birnbäume, Beerensträucher, Nadelgehölze)
- Die geräumige Doppelgarage mit großer Auffahrt (zusätzliche Stellfläche für großes Wohnmobil) bietet Platz für zwei PKWs und zusätzlichen Stauraum.

Fazit – Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Die Villa bietet eine beeindruckende Kombination aus durchdachter Architektur, modernster Haustechnik, exklusiver Ausstattung und erstklassiger Lage. Ob stilvolles Familienleben oder komfortables Wohnen auf hohem Niveau – dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche und ist in seiner Qualität und Ausstrahlung eine absolute Rarität im Raum Norderstedt.

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Ausstattung und Details

- Massiv gebaute Stadtvilla, Baujahr 2011
- mit Mansarddach mit 6 Gauben
- Grundstück ca. 939?m², Wohnfläche ca. 156?m², Nutzfläche im wohnraumnahen Keller ca. 98?m²
- Hochwertige, durchdachte Architektur mit offenem Raumkonzept und großzügigem Wohnambiente
- Vollkeller in WU-Beton mit weißer und schwarzer Wanne, umlaufender Drainage und ca. 2,25?m Raumhöhe
- Französischer Marmorkamin mit verglastem Einsatz und vergoldetem Rahmen im Wohnbereich
- Hochwertige Miele-Einbauküche mit Shivakashi-Granit-Arbeitsflächen
- Shivakashi-Granit-Fensterbänke
- Wohnräume mit erhöhten Decken (EG ca. 2,70?m), Zwischendecke mit Messing-Einbaustrahlern
- Kanadischer Ahornparkett im Obergeschoss, durchgehend geflieste Böden im EG und Keller
- Großes Familienbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, maßgefertigtem Doppelwaschtisch und Designer-Armaturen
- Gästezimmer mit eigenem Duschbad im EG
- Elektrisch steuerbare Rollläden an allen Fenstern mit Automatikfunktion nach Uhrzeit, Lichtwert oder Sonnenstand
- Fenster von Rekord, 3-fach verglast, durchwurfhemmend, Plantagentropfenholz mit ALU-Vorsatzschale
- Hochwertige Plisseeanlagen (Modell P1415) an allen Fenstern
- Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Rollläden, Toren, Gartenbewässerung, Markise u.?v.?m.
- Zentrales Alarmsystem mit Kameraüberwachung, Bewegungsmeldern, Flutlicht und Notrufanbindung
- Paniklichtschalter im EG und OG, 1500?W-Panikstrahler für den Außenbereich
- Zentrale Staubsaugeranlage „Cyclo Vac“ mit 12,2?m Schlauch je Etage
- Wärmepumpen-Heizung mit Hybrid-Bus-Technologie, zwei große Warmwasserspeicher
- Hobbyraum mit hochwertigen Billardtisch, Bar, Sauna, Dusche und Kaminofen im Keller
- Werkstatt, Sport-/Lagerraum, Hauswirtschaftsraum mit Vorratsregalen und Gefrierschrank
- Eingemauerter 135?l Stahltresor (DIN/EN1143-1) im Keller
- Einbauschuhschrank im Keller mit Platz für ca. 50 Paar Schuhe

- Großzügige Sonnenterrasse aus geflammtem Naturgranit „Oriental Black" umfasst mit Natursteinmauern und Milchglas
- Feuerstelle, Grillbereich und Whirlpool-Vorbereitung
- Gepflegte Gartenanlage mit Obstbäumen, Ziergehölzen, automatischer Bewässerung, Strom- und Wasseranschlüssen
- Zaunanlage mit elektrischer Zugangspforte
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- Hervorragende Lage in Norderstedt-Garstedt: ruhig, grün, - familienfreundlich und stadtnah
- Sehr gute Anbindung an U-Bahn (U1), Autobahn, Flughafen und Hamburger Innenstadt

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Alles zum Standort

Die angebotene Stadtvilla befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Norderstedt, im grünen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Stadtteil Garstedt. Diese Lage zählt seit Jahren zu den gefragtesten Adressen im nordwestlichen Hamburger Umland und verbindet auf außergewöhnliche Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und bester Infrastruktur. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Villen und großzügigen Grundstücken – eine gewachsene Nachbarschaft mit hohem Anspruch an Privatsphäre, Sicherheit und Wohnqualität.

In der Makrolage profitiert Norderstedt durch seine unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg. Die Stadtgrenze zur Hansestadt verläuft nur wenige Minuten entfernt, sodass sowohl Berufspendler als auch Familien die Verbindung von Stadt und Natur besonders schätzen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent: Der fußläufig erreichbare U-Bahnhof Garstedt bietet eine direkte Verbindung über die U1 bis in die Hamburger Innenstadt. Auch der Hamburger Hauptbahnhof sowie der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel sind in kurzer Zeit erreichbar – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B432 und B433 sowie die Autobahnanschlüsse der A7 ist Norderstedt optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Fahrtzeit ins Zentrum von Hamburg beträgt mit dem Auto oder der Bahn etwa 25 bis 30 Minuten.

In der Mikrolage bietet das Umfeld der Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe, Sicherheit und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, exklusive Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und Gastronomie befinden sich in angenehmer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Das beliebte Herold-Center – eines der größten Einkaufszentren der Region – liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und bietet ein breites Spektrum an Geschäften, Dienstleistungen und kulinarischen Angeboten. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind in Norderstedt vielfältig vorhanden und sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder Auto gut zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Lebensqualität, die diese Lage durch ihre Naturnähe vermittelt. Zahlreiche Grünflächen, Parks, Waldgebiete und Naherholungsangebote prägen das Stadtbild von Garstedt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Der nahegelegene Stadtpark Norderstedt, das Arriba-Erlebnisbad, diverse Sportvereine sowie Golf- und

Tennisanlagen unterstreichen den familienfreundlichen und freizeitnahen Charakter der Umgebung. Auch die Nähe zum Naturpark Holsteinische Schweiz sowie zur Alster-Auenlandschaft machen diesen Standort besonders reizvoll für naturverbundene Menschen mit gehobenen Wohnansprüchen.

Die Nachbarschaft rund um die Villa zeichnet sich durch ein ausgesprochen gepflegtes, ruhiges und diskretes Wohnumfeld aus. Hier lebt man zurückgezogen, aber dennoch mitten im Leben. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend ist Ausdruck einer kontinuierlich positiven Entwicklung des Immobilienstandortes Norderstedt, der seit Jahren durch Wertstabilität, architektonische Qualität und eine exzellente Anbindung überzeugt.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Lage dieser Villa vereint auf harmonische Weise Ruhe und Urbanität, Exklusivität und Alltagstauglichkeit. Ob als Familienresidenz mit kurzen Wegen zur Stadt, als stilvoller Rückzugsort für Berufstätige oder als sichere Investition in einem stabilen Wohnumfeld – diese Adresse gehört zweifellos zu den besten, die Norderstedt zu bieten hat.

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2026.
Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

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