

Norderstedt

# Hier wollen Sie das Leben auf höchstem Niveau genießen.

Objektnummer: 25157007



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

**KAUFPREIS: 649.000 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 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 3.5                    |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2026                   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 649.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | projektiert                                                                        |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche            | ca. 13 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>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



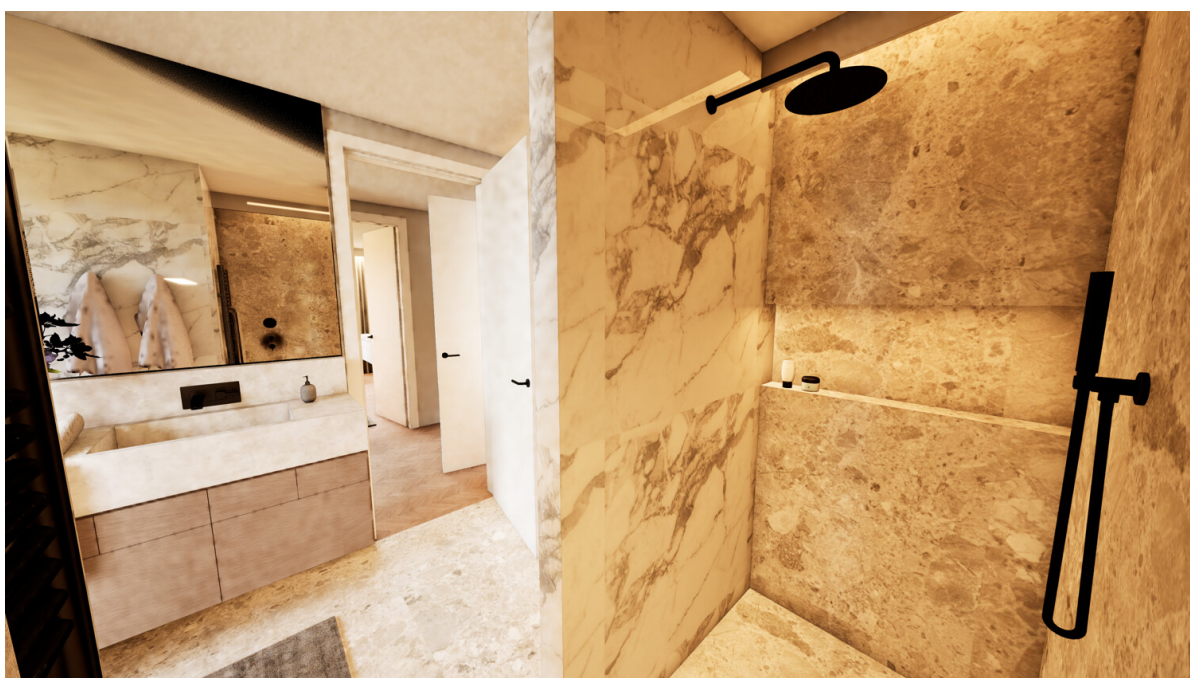
Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



## 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**

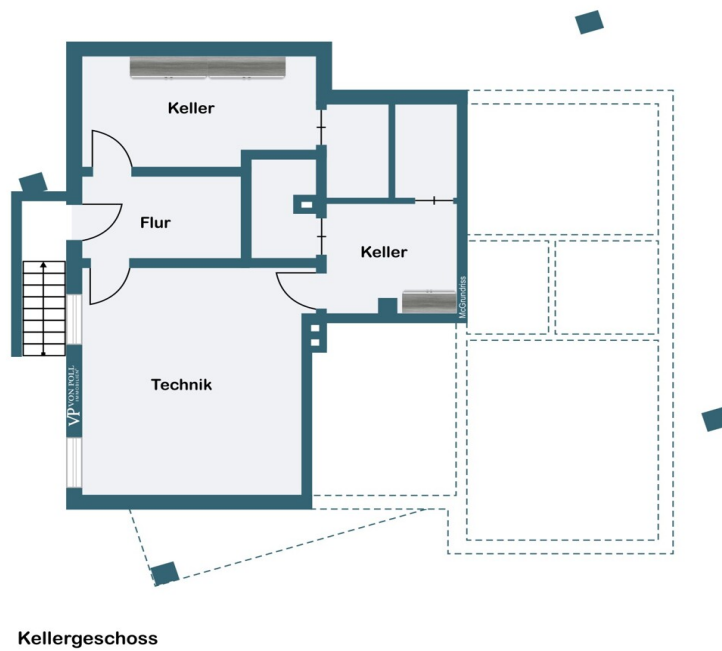
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

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

**MODERNES WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU – EXKLUSIVE  
EIGENTUMSWOHNUNG MIT EIGENEM GARTEN IN BESTER LAGE VON  
NORDERSTEDT-HARKSHEIDE**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Architektur auf ideale Weise miteinander verbindet. Eingebettet in eine ruhige Anwohnerstraße im beliebten Stadtteil Harksheide und umgeben von weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten, bietet dieses exklusive Zweifamilienhaus die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung wird ein bestehendes Einfamilienhaus vollständig modernisiert, energetisch auf den neuesten Stand gebracht und durch ein zusätzliches Geschoss erweitert. Das Ergebnis sind zwei hochwertige Eigentumswohnungen, die höchsten Ansprüchen an Wohnqualität, Design und Nachhaltigkeit gerecht werden.

Zum Verkauf steht die attraktive Erdgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen privaten Gartenanteil. Das durchdachte Raumkonzept vereint Offenheit, Funktionalität und Wohnlichkeit und schafft ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedlichste Lebenssituationen anpassen lässt.

### **GROßZÜGIGES WOHNEN MIT VIEL LICHT UND DIREKTEM GARTENZUGANG**

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird und eine angenehme, offene Wohnatmosphäre schafft. Der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse und zum privaten Garten erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die geplante moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch ihre praktische Anordnung. Sie ist sowohl vom Eingangsbereich als auch vom Wohn- und Esszimmer aus erreichbar und ermöglicht kurze Wege sowie ein komfortables Wohngefühl im Alltag.

### **DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG FÜR MAXIMALE FLEXIBILITÄT**

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen ein komfortables Schlafzimmer mit einer

Fläche von rund 16 m<sup>2</sup> sowie 1 1/2 weitere Zimmer zur Verfügung. Diese können flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide genutzt werden und bieten damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Das stilvoll geplante Badezimmer wird als moderne Wohlfühloase konzipiert und mit hochwertigen Fliesen, einer großzügigen bodengleichen Dusche sowie eleganten Armaturen ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher schafft.

Ein eigener Abstellraum im Kellergeschoss sorgt für praktischen Stauraum und unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit der Wohnung.

#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG TRIFFT MODERNE TECHNIK

Besonderer Wert wird auf eine exklusive und langlebige Ausstattung gelegt. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung, während klassische Hamburger Fußleisten stilvolle Akzente setzen. Ergänzt wird das Ausstattungskonzept durch ein modernes Smart-Home-System, das die komfortable Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Sicherheitsfunktionen ermöglicht – bequem per App oder Wandbedienung.

Die energetische Modernisierung des Gebäudes sorgt zudem für ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit hoher Energieeffizienz und langfristiger Wertbeständigkeit.

#### PRIVATER GARTEN - IHRE PERSÖNLICHE RUHEOASE

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der zugeordnete Gartenbereich. Hier entsteht ein großzügiger Außenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Rückzugsort, Spielfläche für Kinder, Gartenparadies für Hobbygärtner oder als stilvolle Erweiterung des Wohnbereichs unter freiem Himmel.

#### GESTALTEN SIE IHR ZUHAUSE AKTIV MIT

Da sich das Projekt derzeit noch in der Planungs- und Umsetzungsphase befindet, bietet sich Käufern die seltene Gelegenheit, zahlreiche Ausstattungsdetails, Materialien und teilweise auch Raumkonzepte individuell mit dem Bauträger abzustimmen. So entsteht nicht nur eine hochwertige Eigentumswohnung, sondern ein Zuhause, das perfekt auf Ihre persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse zugeschnitten ist.

#### IHRE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Erstklassige Wohnlage im begehrten Norderstedter Stadtteil Harksheide
- Ruhige Umgebung mit unmittelbarer Nähe zu Wald-, Wiesen- und Erholungsgebieten
- Umfassend sanierter und erweiterter Neubau mit nur zwei Wohneinheiten
- Ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Moderne Einbauküche mit optimaler Raumplanung

- Komfortables Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Exklusive Ausstattung mit Parkett und Hamburger Fußleisten
- Geplantes Smart-Home-System
- Privater Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht
- Eigener Kellerraum
- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Ausstattung und Materialien
- Energieeffiziente und zukunftsorientierte Bauweise

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig in dieses exklusive Wohnprojekt einzubringen und Ihre zukünftige Wohnung aktiv mitzugestalten. In einer der attraktivsten Wohnlagen Norderstedts entsteht ein modernes Zuhause, das höchste Ansprüche an Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit erfüllt.

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt persönlich vor und beraten Sie umfassend zu den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Sichern Sie sich schon heute Ihre Wunschwohnung in diesem besonderen Neubauvorhaben.

**Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## **Ausstattung und Details**

- Ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus
- Umfassend kernsaniertes und erweitertes Gebäude
- Energetisch modernisierte Bauweise
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Privater Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht
- Moderne und großzügige Einbauküche
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen
- Bodengleiche, großzügige Dusche
- Hochwertige Sanitärarmaturen
- Separates Gäste-WC
- Eigener Keller-/Abstellraum
- Hochwertige Parkettböden
- Klassische Hamburger Fußleisten
- Geplantes Smart-Home-System
- Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Sicherheitsfunktionen per App oder Wandbedienung
- Hohe Energieeffizienz
- Zukunftsorientiertes Energiekonzept
- Nur zwei Wohneinheiten im Gebäude
- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Materialien und Ausstattung
- Ruhige Wohnlage in Norderstedt-Harksheide
- Direkte Nähe zu Wald-, Wiesen- und Naherholungsgebieten

**Objektnummer: 25157007 - 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: 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](mailto:norderstedt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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