

Norderstedt

# Moderne und hochwertige 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: 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                | 745.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | projektiert                                                                           |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 13 m²                                                                             |
| 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



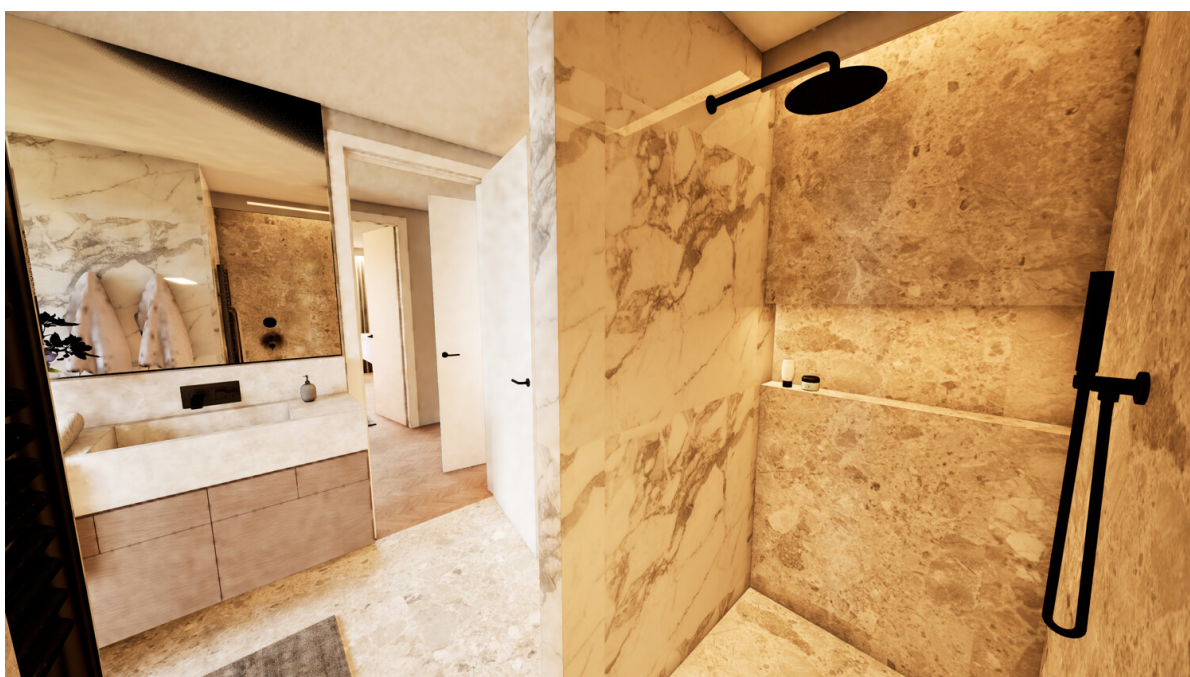
Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



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**

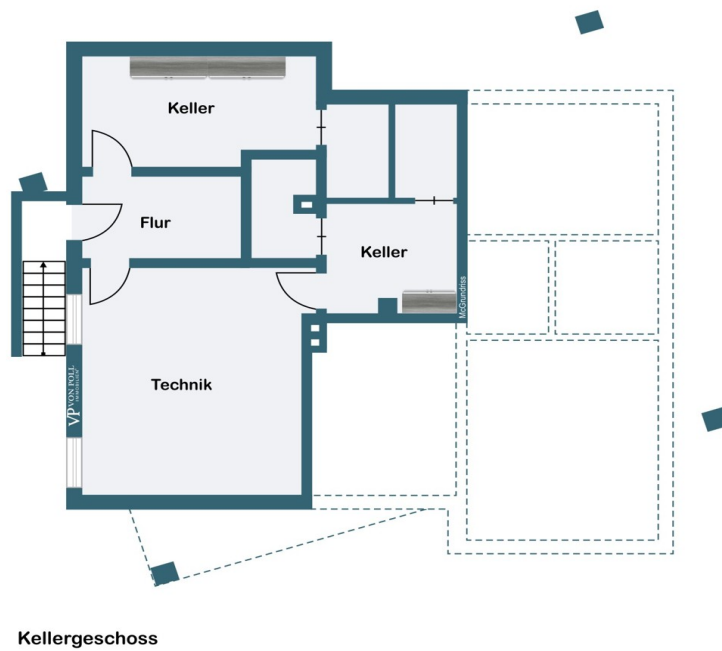
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

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 ruhigen Wohnstraße des beliebten Norderstedter Stadtteils Garstedt entsteht ein exklusives Zweifamilienhaus – ein hochwertiges Sanierungs- und Ausbauprojekt, das moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und zeitgemäße Technik vereint. Das bestehende Einfamilienhaus wird vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Stockwerk erweitert. Geplant sind zwei stilvolle Eigentumswohnungen, die Raum für individuelle Wohnideen bieten und höchsten Ansprüchen an Komfort und Qualität gerecht werden.

Zum Verkauf steht die zukünftige Erdgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Der Entwurf sieht einen großzügigen, funktionalen Grundriss mit hochwertiger Ausstattung und einem privaten Gartenanteil vor – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und Wohnkomfort legen.

Im Mittelpunkt der Wohnung entsteht ein offener Wohn- und Essbereich mit rund 38 m<sup>2</sup>, der durch große Fensterflächen und den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse ein besonders helles und einladendes Ambiente schafft.

Angrenzend ist eine moderne Einbauküche geplant, die sowohl vom Flur als auch vom Wohnbereich aus erreichbar ist – ideal für den Alltag und gesellige Runden mit Familie oder Freunden.

Im Eingangsbereich wird ein separates Gäste-WC vorgesehen.

Der private Schlafbereich fungiert als Rückzugsort und umfasst ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>), einen praktischen Ankleidebereich sowie ein elegantes Duschbad. Dieses ist mit hochwertigen Fliesen, einer ebenerdigen Dusche und modernen Armaturen geplant – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Innenausstattung wird durch edle Materialien und moderne Technik geprägt: Parkettböden, klassische Hamburger Fußleisten und ein geplantes Smart-Home-System zur komfortablen Steuerung von Heizung, Licht und Sicherheit – per App oder Wandbedienung.

Der Wohnung wird ein privater Gartenbereich (Sondernutzungsrecht) zugewiesen – sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite des Hauses. So entsteht ein vielseitig nutzbarer Außenbereich zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Abende im Freien.

Das Besondere: Da sich das Projekt aktuell in der Planungs- und Umsetzungsphase befindet, können viele Ausstattungsdetails, Materialien und Raumkonzepte noch individuell mit dem Bauträger abgestimmt werden. So entsteht aus einem sorgfältig geplanten Bauvorhaben Ihr ganz persönliches Zuhause.

#### Ihre Vorteile im Überblick

- Energetisch sanierter und erweiterter Neubau mit nur zwei Wohneinheiten
- Ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Moderne Einbauküche mit funktionaler Anordnung
- Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Luxuriöses Duschbad mit großzügiger Aufteilung & bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Hochwertige Ausstattung: Parkett, Hamburger Leisten, Smart-Home-System (geplant)
- Eigener Gartenbereich (Sondernutzungsrecht)
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Norderstedt-Garstedt
- Hoher Grad an Mitgestaltung bei Ausstattung und Materialien

Nutzen Sie die Chance, sich frühzeitig in dieses anspruchsvolle Wohnprojekt einzubringen und Ihre Wohnung aktiv mitzugestalten.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein energieeffizientes, modernes Zuhause – individuell, hochwertig und ganz auf Ihre Wünsche abgestimmt.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>
- Riesige Fensterflächen
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Separater Schlafrakt
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Integrierter Ankleidebereich
- 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 m<sup>2</sup>)
- 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 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)