

Groß Nordende

# Außergewöhnliches Architektenhaus im Split-Level-Stil in ruhiger Lage

*Property ID: 26147002*



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

**PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 948 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## At a glance

Property ID	26147002	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 257,4 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	10	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built- in kitchen, Balcony
Bedrooms	8		
Bathrooms	3		
Year of construction	1977		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

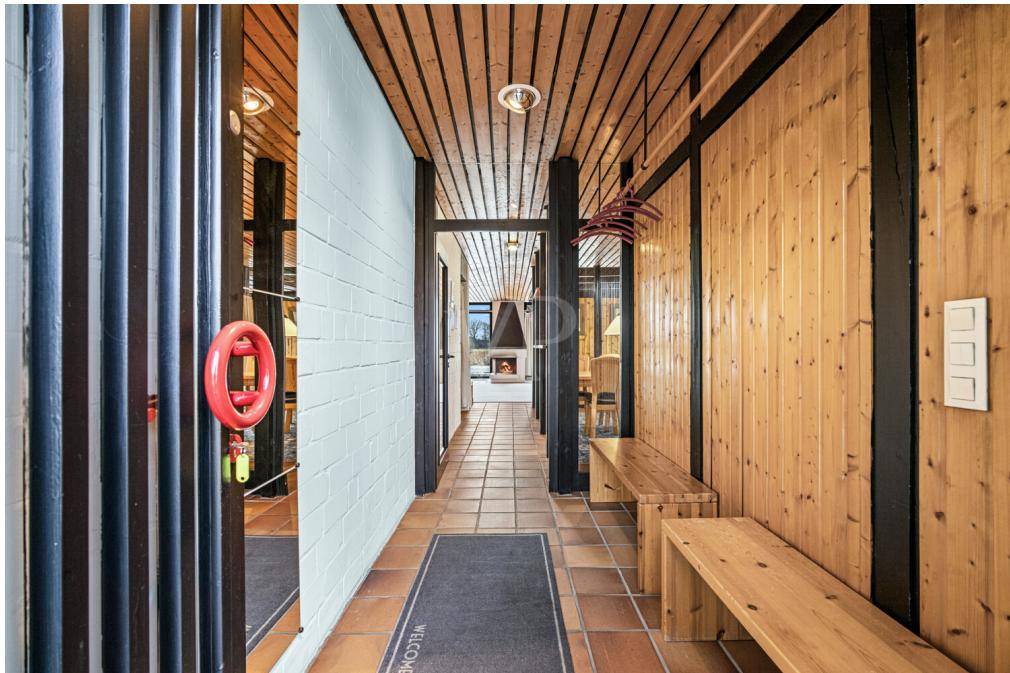
**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	227.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

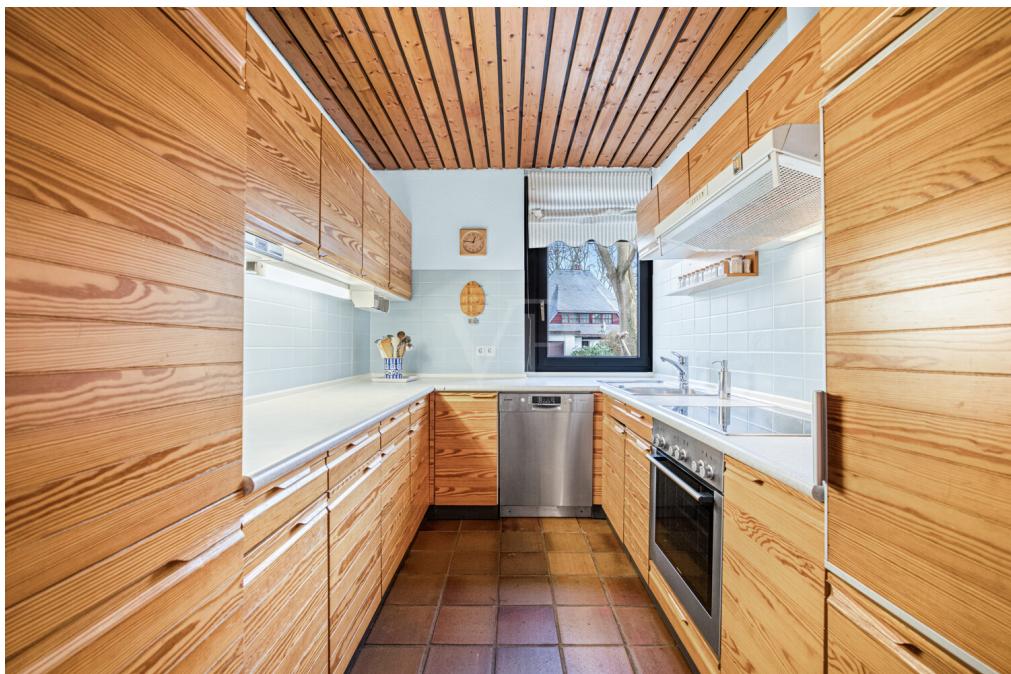
Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



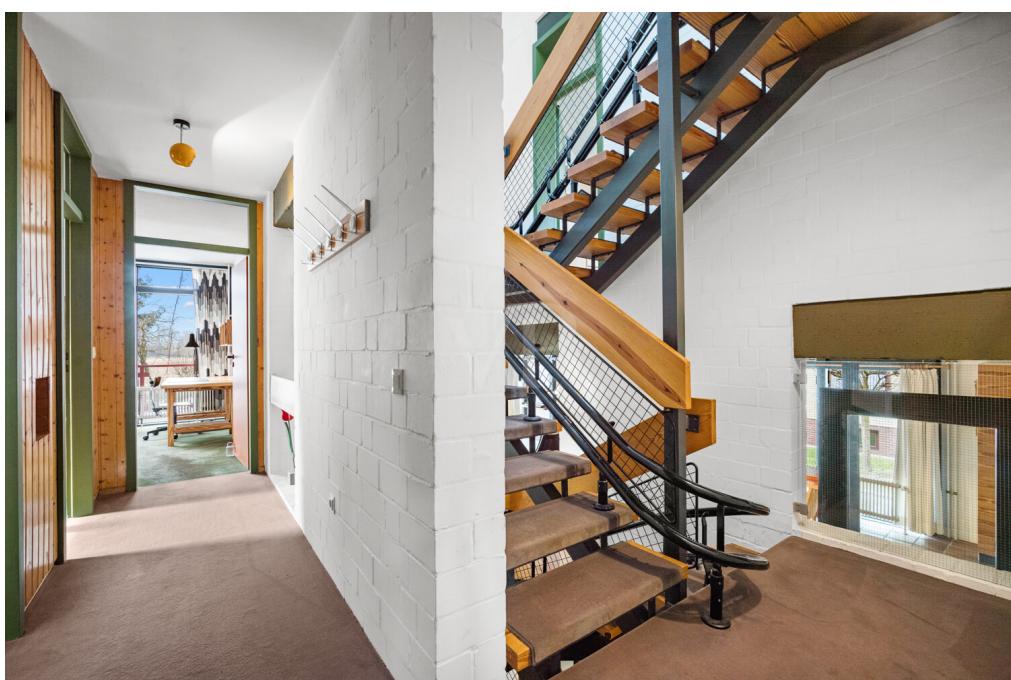
Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



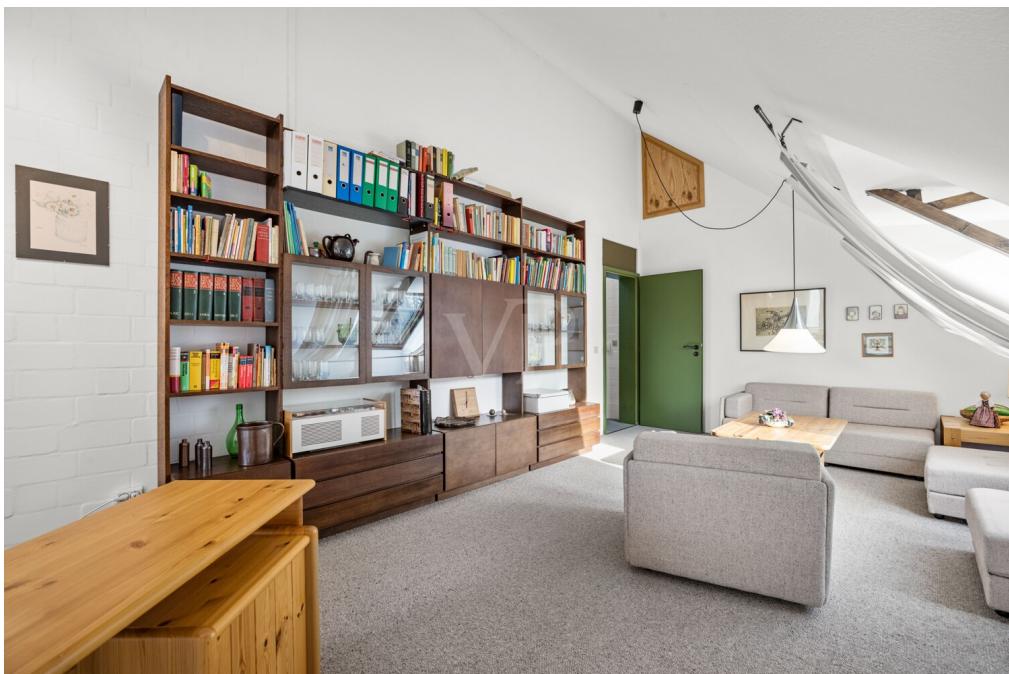
Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



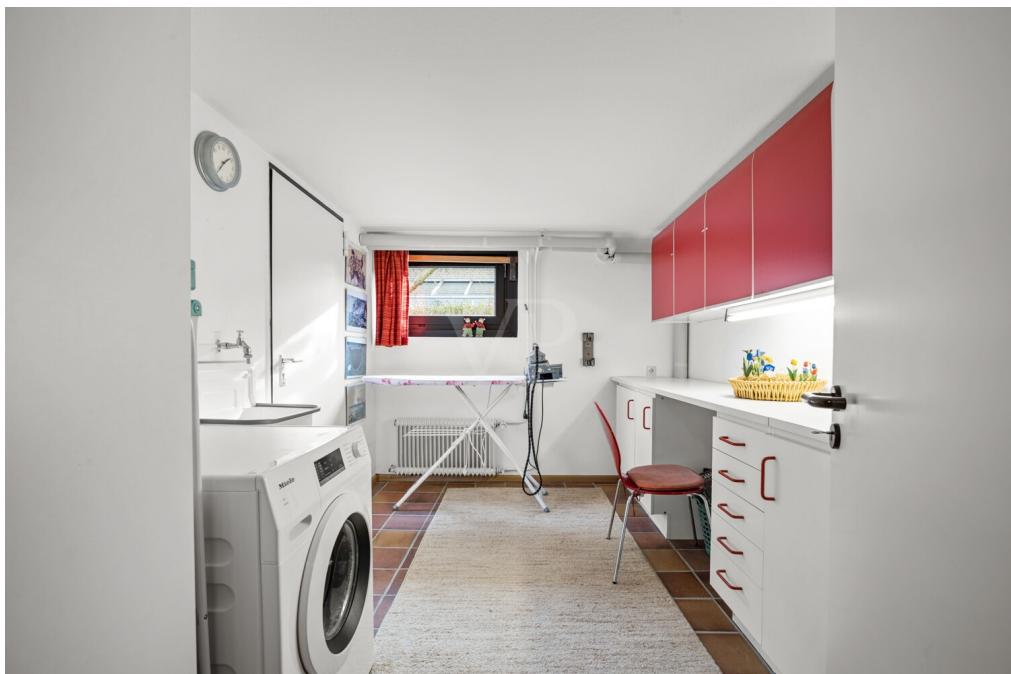
Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property



Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus im charakteristischen Split-Level-Stil entfaltet bereits bei der Ankunft eine ganz eigene Atmosphäre und verbindet zeitlose Architektur mit einer wohltuend ruhigen Lage in Groß Nordende.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 948 Quadratmetern gelegen, öffnet sich das Haus mit seiner markanten Dachform, klaren Linien und der harmonischen Kombination aus hellen und dunklen Fassadenelementen selbstbewusst zur Umgebung und fügt sich zugleich selbstverständlich in das nachbarschaftliche Gesamtbild ein.

Der Split-Level-Grundriss sorgt im Inneren für ein außergewöhnliches Raumgefühl, bei dem Wohnen, Leben und Rückzug auf mehreren versetzten Ebenen stattfinden und fließend ineinander übergehen, wodurch eine spannende Abfolge von Blickachsen, Höhen und Perspektiven entsteht, die dem Haus seinen besonderen architektonischen Reiz verleihen.

Auf ca. 385 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte, ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht ins Haus strömen und verbinden die Innenräume immer wieder mit dem Garten, der liebevoll angelegt ist und mit einem kleinen Teich, gewachsenen Sträuchern, einem Gewächshaus und ruhigen Rückzugsorten eine beinahe parkähnliche Wirkung entfaltet.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität spürbar erhöhen, darunter der Innen- und Außenkamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt, eine Einbauküche mit Elektrogeräten, die sich funktional in den Wohnbereich einfügt, sowie der überwiegend beheizte Vollkeller, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein echtes Highlight bildet der private Saunabereich mit Tauchbecken und Dusche, der das Haus um eine persönliche Wellnessoase ergänzt.

Die massive Bauweise aus Kalksandstein unterstreicht den soliden Charakter der Immobilie, während die Solarthermieanlage die Warmwasseraufbereitung unterstützt und den energetischen Gedanken sinnvoll ergänzt. Praktisch und komfortabel zugleich sind die innenliegende Garage sowie eine zusätzliche freistehende Garage, ergänzt durch moderne Helfer wie einen Mäherroboter, der die Gartenpflege erleichtert.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar, sodass sich hier ein entspanntes,

zurückgezogenes Wohnen mit alltagstauglicher Infrastruktur verbindet. Dieses Architektenhaus ist kein Objekt von der Stange, sondern ein Zuhause mit Charakter, Tiefe und Geschichte, das Menschen anspricht, die das Besondere suchen und Wert auf Raum, Ruhe und Individualität legen

**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## Details of amenities

- Architektenhaus im Split-Level-Stil
  - Solarthermie für unterstützende Warmwasseraufbereitung
  - Massivbau Kalksandstein
  - Innen- und Außenkamin
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Innenliegende Garage
  - zusätzliche, freistehende Garage
  - Gewächshaus
  - Mähroboter
  - Sauna mit Tauchbecken und Dusche
  - überwiegend beheizter Vollkeller
  - kleiner Gartenteich
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung
  - 2008 Dach gereinigt und versiegelt
  - 2015 kleines Bad saniert

**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## All about the location

Groß Nordende ist eine charmante Gemeinde im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein, rund 20 Kilometer nordwestlich von Hamburg gelegen. Der Ort überzeugt durch seine ländliche Ruhe, eine familiäre Atmosphäre und eine solide Infrastruktur – ideal für Familien und Pendler.

Die Nähe zu Hamburg macht Groß Nordende besonders attraktiv. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Hansestadt in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Über die B431 und die Autobahn A23 bestehen schnelle Verbindungen nach Hamburg sowie in die umliegenden Städte Elmshorn, Pinneberg und Uetersen. Bahnanschlüsse bieten die nahegelegenen Bahnhöfe Tornesch und Elmshorn.

Die Infrastruktur deckt den täglichen Bedarf ab. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die Nähe zu Elmshorn und Pinneberg wird das Angebot an weiterführenden Schulen, Fachärzten und kulturellen Einrichtungen sinnvoll ergänzt.

Freizeit und Erholung spielen in Groß Nordende eine wichtige Rolle. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen an die nahe Elbe ein. Sportlich Aktive finden in den umliegenden Vereinen vielfältige Angebote wie Fußball, Handball, Reiten, Tennis oder Fitness. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch mehrere gut erreichbare Golfplätze. Familien schätzen die ruhige, kinderfreundliche Wohnlage, während kulturelle Veranstaltungen in den Nachbarorten und das umfangreiche Angebot Hamburgs zusätzliche Abwechslung bieten.

Groß Nordende verbindet ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und ist damit ein attraktiver Wohnort für alle, die naturnah leben und dennoch nicht auf urbane Vorteile verzichten möchten.

**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 26147002 - 25436 Groß Nordende**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen  
Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0  
E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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