

Norderstedt

## 217 m<sup>2</sup> living space, family-friendly location & charming floor plans

*Property ID: 25157002*



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

**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 743 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

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

Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## At a glance

Property ID	25157002	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 217 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2004
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

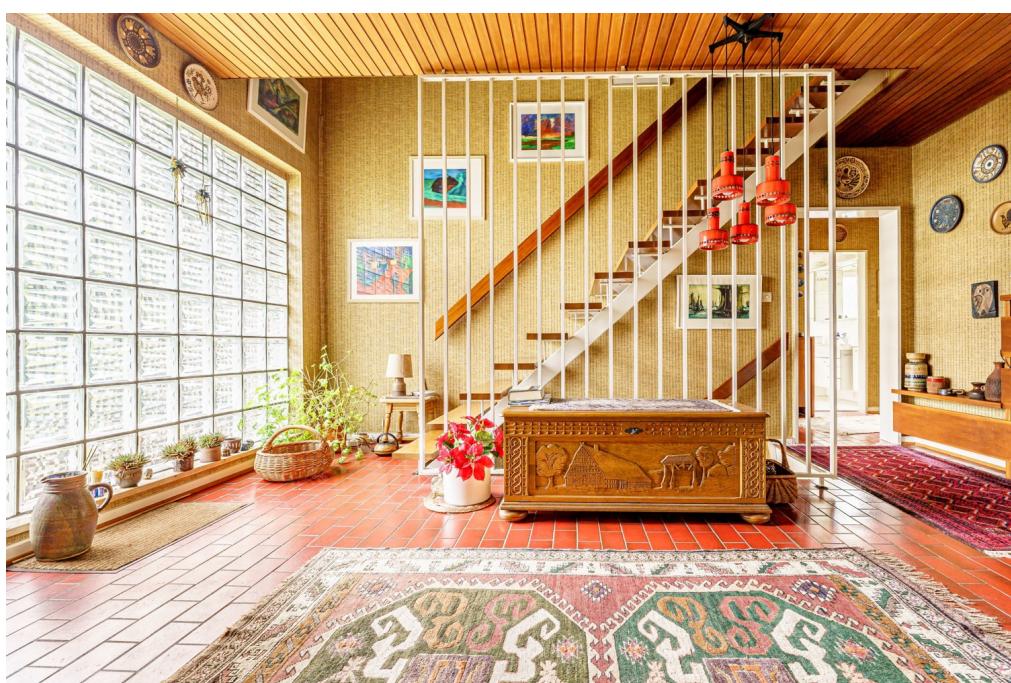
Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	136.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.01.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

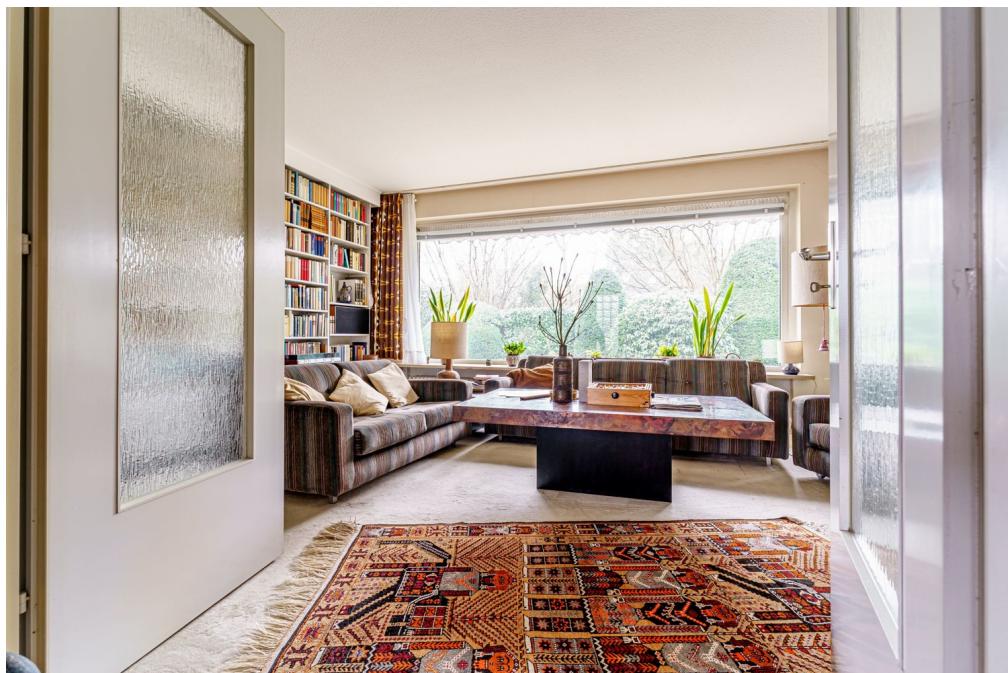
Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



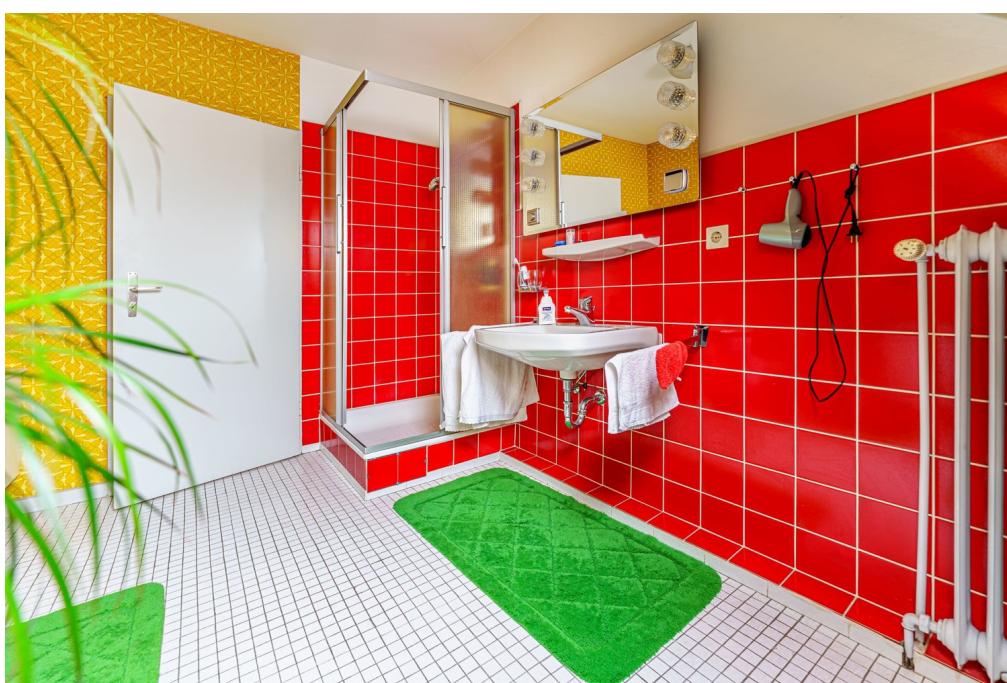
Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## The property



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

**Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## A first impression

This spacious detached house, built in 1972, offers approximately 217 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 743 m<sup>2</sup> plot, featuring a well-designed and generous layout. It is ideal for families who need plenty of room or for those who appreciate flexible design options. With a total of seven rooms, including two living rooms and five bedrooms, the house offers a variety of uses. The open and light-filled living and dining area, accessible through elegant double doors from the large entrance hall, forms the heart of the home. A spacious master bedroom, a practical office, and a hallway complete the ground floor layout. The generous southwest-facing terrace invites you to relax outdoors and provides access to the lovingly landscaped garden. The garden is almost entirely fenced, offering a safe play area for children as well as an idyllic retreat for relaxation. From the terrace, you can also access the extension, which serves as a cozy conservatory and provides access to the garage. Two bathrooms ensure ample comfort for everyday life. While the fully renovated bathroom (renovated in 2001) is located on the ground floor, there is another shower room on the upper floor. The partial basement offers additional practical utility space, including a hobby room, a laundry room, and storage areas. An external staircase provides separate access to the basement and garden. A garage with space for one vehicle and further storage is also available. The house is situated in a central yet quiet and leafy residential area in Norderstedt, set back from a traffic-calmed zone (play street). The surrounding area offers a high quality of life with diverse leisure activities. At the same time, you benefit from excellent infrastructure with good public transport connections, as well as shops and schools in the immediate vicinity. This detached house offers not only plenty of space but also the opportunity to create a home according to your own vision. Arrange a viewing appointment today and discover the potential of this exceptional property!

Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Details of amenities

- Familiengegend
- Rückwärtige Lage, nicht direkt an der Straße
- Massive Bauweise
- Garage mit Zugang zum Anbau/Wintergarten
- fast vollständig eingefriedetes Grundstück
- großer Garten mit sonniger Terrasse (Süd-West Ausrichtung)
- charmanter Grundriss mit einer tollen Raumaufteilung
- 7 großzügige Zimmer (davon zwei große Wohnzimmer)
- 5 Schlafzimmer (Kinder- und Gästezimmer)
- großer Empfangsbereich mit Treppe ins Ober- und Kellergeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Büro mit Zugang in den Garten
- Vollbad aus 2001
- Obergeschoss mit einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern und einem Duschbad
- Teilkeller
- Vorratsraum
- Hobbyraum
- Waschküche

**Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## All about the location

Norderstedt ist eine dynamische Stadt im Süden Schleswig-Holsteins und gehört zur Metropolregion Hamburg. Mit rund 80.000 Einwohnern vereint die Stadt eine hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein grünes Umfeld. Die direkte Nähe zur Hansestadt Hamburg macht Norderstedt zu einem begehrten Wohnstandort für Pendler und Familien.

Der Stadtteil Harksheide zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Norderstedt. Hier trifft ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld auf eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Hamburg. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben sind die grünen Erholungsflächen wie das Moorbekpark-Gebiet oder der Rantzauer Forst, die zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Norderstedt verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A7 und A23 sind schnell erreichbar, die U-Bahnlinie U1 verbindet die Stadt direkt mit Hamburg, und der Flughafen Hamburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dank der Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und hoher Wohnqualität ist Harksheide eine erstklassige Adresse für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer Großstadtanbindung verbinden möchten.

Property ID: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 136.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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