

**Norderstedt**

# Modern and high-quality ground floor apartment with garden

**Property ID: 25157007**



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

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

Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## At a glance

Property ID	25157007	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Projected
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2026		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Energy Data

Power Source

Air-to-water heat  
pump

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157007 - 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**

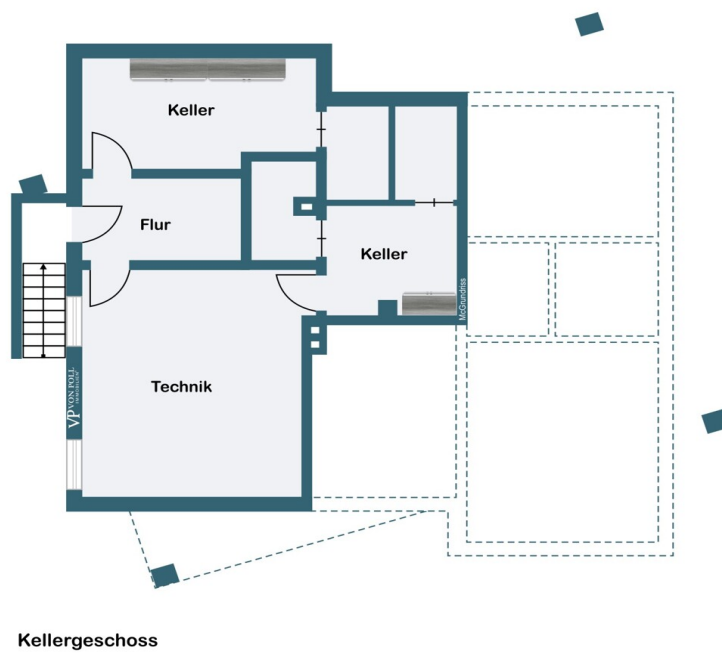
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
norderstedt@von-poll.com | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Floor plans



Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## A first impression

In a quiet residential street in the popular Norderstedt district of Garstedt, an exclusive two-family house is being built – a high-quality renovation and expansion project that combines modern architecture, energy-efficient construction, and state-of-the-art technology. The existing single-family home is being completely gutted, its energy efficiency upgraded, and an additional floor added. The plans call for two stylish condominiums, offering ample space for individual living ideas and meeting the highest standards of comfort and quality. The future ground-floor apartment, with a planned living area of approximately 106 m<sup>2</sup>, is now for sale. The design features a spacious, functional floor plan with high-quality fixtures and fittings and a private garden area – a rare opportunity for those who value design freedom and living comfort. At the heart of the apartment is an open-plan living and dining area of approximately 38 m<sup>2</sup>, which, thanks to large windows and direct access to the sunny terrace, creates a particularly bright and inviting atmosphere. Adjacent to the living area is a modern fitted kitchen, accessible from both the hallway and the living room – ideal for everyday use and entertaining family or friends. A separate guest WC is planned in the entrance area. The private sleeping area serves as a retreat and comprises a spacious bedroom (approx. 16 m<sup>2</sup>), a practical dressing area, and an elegant shower room. This is planned with high-quality tiles, a walk-in shower, and modern fixtures – a place to relax and feel at home. The interior design is characterized by elegant materials and modern technology: parquet flooring, classic Hamburg-style baseboards, and a planned smart home system for convenient control of heating, lighting, and security – via app or wall-mounted controls. The apartment includes a private garden area (exclusive right of use) – located at both the front and rear of the building. This creates a versatile outdoor space for relaxation, gardening, or cozy evenings outdoors. What makes this project special: As it is currently in the planning and implementation phase, many details regarding features, materials, and room layouts

can still be individually coordinated with the developer. This allows you to create your very own personal home from a carefully planned construction project. Your advantages at a glance: - Energy-efficiently renovated and expanded new building with only two residential units - Approx. 106 m<sup>2</sup> of living space with a well-designed floor plan - Open-plan living/dining area with access to the terrace - Modern fitted kitchen with a functional layout - Spacious bedroom with dressing area - Luxurious shower room with generous layout and walk-in shower - Separate guest WC - High-quality features: parquet flooring, Hamburg-style baseboards, smart home system (planned) - Private garden area (exclusive right of use) - Quiet, family-friendly location in Norderstedt-Garstedt - High degree of co-design regarding features and materials. Take advantage of the opportunity to get involved early in this sophisticated residential project and actively shape your apartment. In one of Norderstedt's most sought-after residential areas, an energy-efficient, modern home is being built – individual, high-quality, and tailored entirely to your wishes. Register your interest now and secure your dream apartment!

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Details of amenities

- 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 Schlaftrakt
- 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

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## All about the location

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.

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Other information

**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.

**Property ID: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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