

Norderstedt

Einmalige Chance: Wohnung über zwei Ebenen in Toplage.

Property ID: 26157020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26157020 - 22850 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: 26157020 - 22850 Norderstedt

At a glance

Property ID	26157020
Living Space	ca. 102 m ²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	349.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 14 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

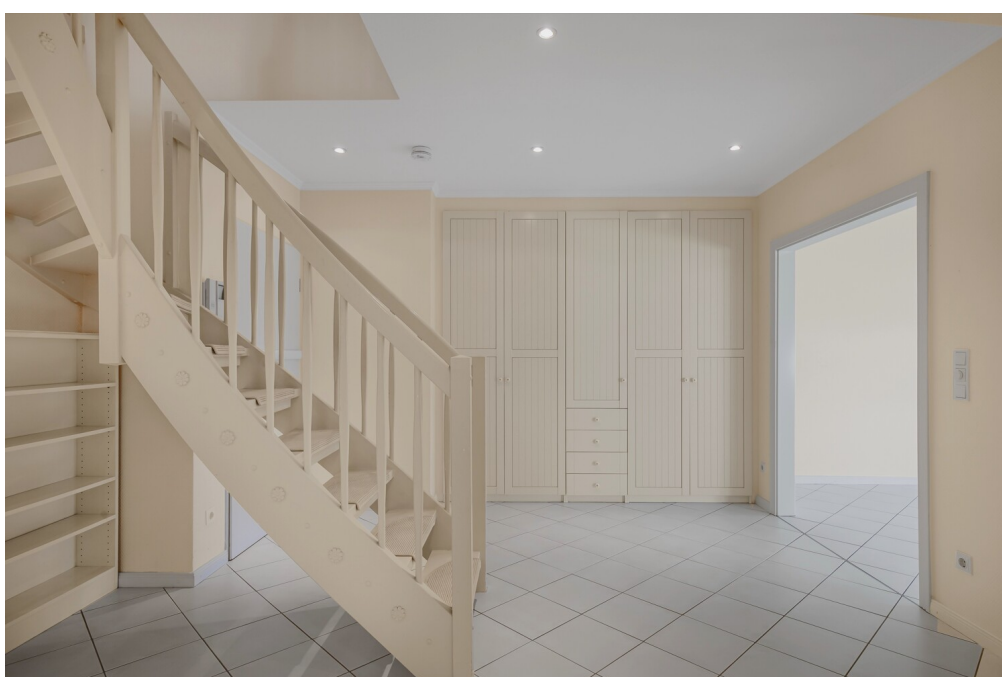
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.08.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	126.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



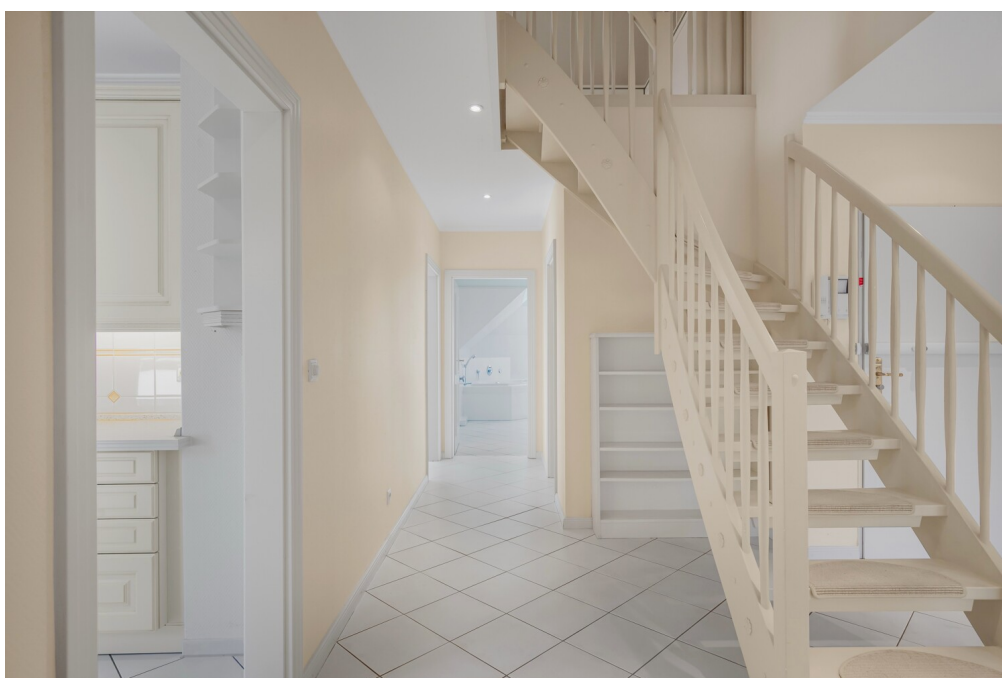
Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



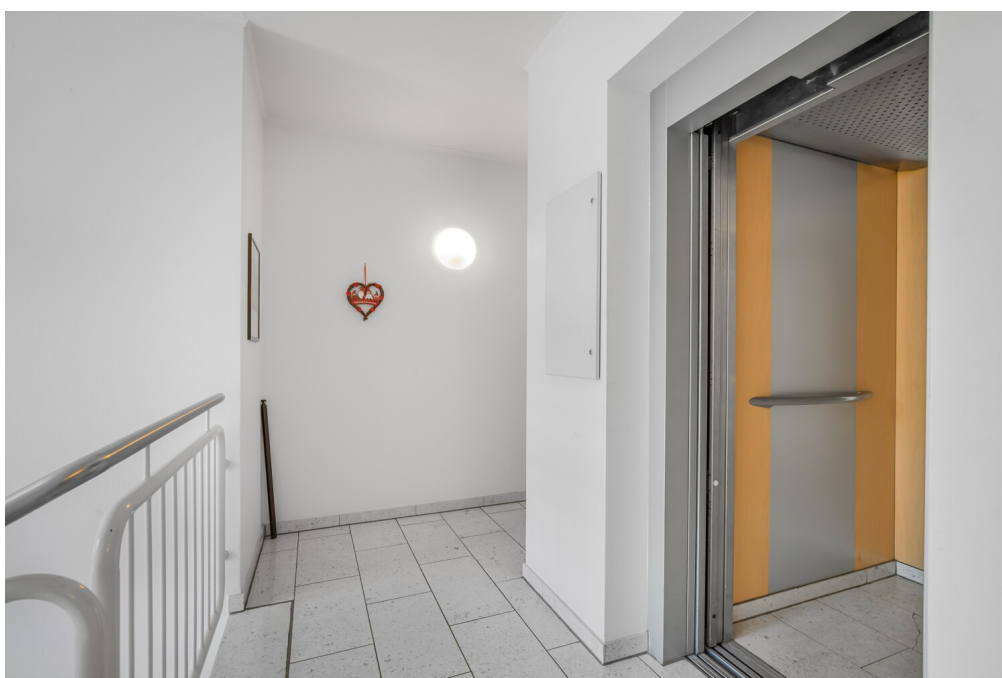
Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



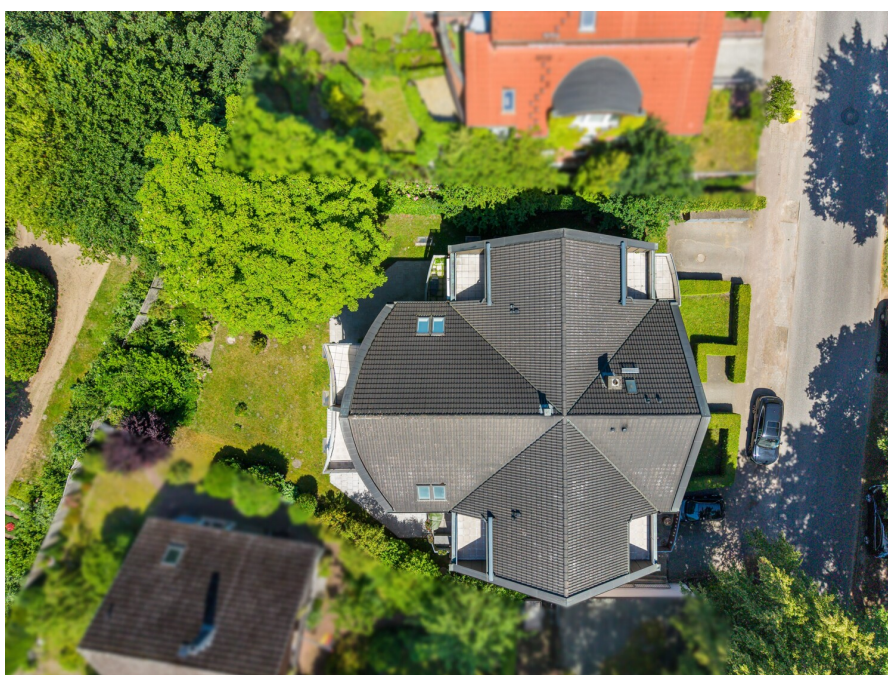
Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



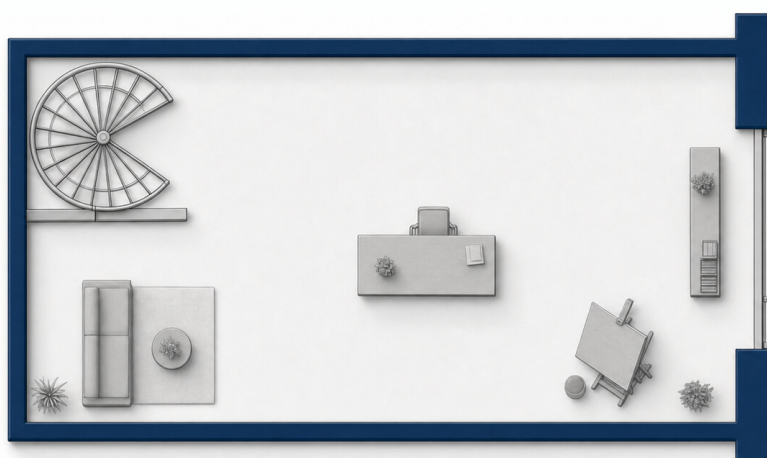
Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

The property



Ihre Immobilienspezialisten
in Norderstedt und Umgebung

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com

www.von-poll.com/norderstedt

Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

Floor plans



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: 26157020 - 22850 Norderstedt

A first impression

Großzügige Maisonettewohnung in begehrter Lage von Norderstedt-Garstedt – mit Dachstudio, drei Balkonen, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

In einer der attraktivsten Wohnlagen von Norderstedt-Garstedt befindet sich diese stilvolle Maisonette-Eigentumswohnung. Die im Jahr 2000 errichtete, architektonisch ansprechende Wohnanlage umfasst zehn Wohneinheiten und zeichnet sich durch eine überschaubare, angenehme Größe sowie ein gepflegtes, von weitläufigen Grünflächen geprägtes Wohnumfeld aus, das ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert.

Die Wohnung selbst erstreckt sich als elegante Maisonette über das Dachgeschoss und das voll ausgebaute Dachstudio. Mit einer reinen Wohnfläche von ca. 102 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 14 m² im Studio ergibt sich eine großzügige Gesamtfläche von rund 120 m².

Beim Betreten der Wohnung vermittelt der einladende Eingangsbereich einen repräsentativen und großzügigen Eindruck. Der geräumige Flur ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet und wird durch eine stilvolle Treppe ergänzt, die elegant in das obere Dachstudio führt. Das charmante Dachstudio erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und bietet den idealen Raum für ein ruhiges Homeoffice, ein Gästezimmer oder einen großzügigen Hobbybereich. Von diesem zentralen Drehpunkt aus sind sämtliche Räumlichkeiten der unteren Ebene bequem erreichbar.

Der helle, einladende Wohn- und Essbereich besticht durch seine vorteilhafte Belichtung und bietet direkten Zugang zu einem der Balkone.

Die funktionale Küche mit stilvollen Elementen verfügt über eine direkt angrenzende, äußerst praktische Speisekammer sowie einen eigenen Balkon, der sich perfekt für das entspannte Frühstück im Freien eignet.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort, welcher durch einen begehbaren, praktischen Abstellraum perfekt ergänzt wird und ebenfalls Zugang zu einem separaten Balkon bietet.

Ein komfortables Vollbad mit gemütlicher Eckbadewanne sowie ein separates Gäste-WC runden das durchdachte Raumangebot dieser Ebene optimal ab.

Ein absolut herausragendes Ausstattungsmerkmal der Immobilie sind die insgesamt drei Balkone, die eine Gesamtfläche von rund 20 m² umfassen.

Sie schaffen private Wohlfühloasen im Freien und ermöglichen es den Bewohnern, die ruhige und grüne Umgebung zu unterschiedlichen Tageszeiten und mit optimalem

Sonnenstand zu genießen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten. Ein moderner Personenaufzug erschließt sämtliche Ebenen des Gebäudes vom Keller- und Tiefgaragengeschoss bis direkt vor die Wohnungstür, was den täglichen Wohnkomfort maßgeblich erhöht.

Zur Einheit gehören neben einem separaten Kellerraum auch ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie ein sicherer Fahrradkeller.

Ein Tiefgaragenstellplatz ermöglicht zudem komfortables und wettergeschütztes Parken zu jeder Jahreszeit.

Für vorausschauende Erwerber bietet sich hierdurch die großartige Chance, die Ausstattung ganz nach den eigenen, individuellen Vorstellungen zu gestalten und die Immobilie wertsteigernd an moderne Wohnansprüche anzupassen.

Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Wohnung um eine gepflegte, optimal geschnittene und nachhaltig wertstabile Maisonettewohnung, die eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität bietet.

Die seltene Kombination aus einer kleinen, harmonischen Eigentümergemeinschaft, barrierefreiem Zugang, einem sicheren Tiefgaragenstellplatz, den weitläufigen Balkonflächen sowie dem flexibel nutzbaren Studio ist ideal für Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen im Grünen suchen.

Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

Details of amenities

- Ca. 102 m² Wohnfläche
- Ca. 14 m² zusätzliche Nutzfläche im Dachstudio
- Wohn- und Nutzfläche von ca. 120 m²
- Baujahr 2000
- Kleine Wohnanlage mit nur 10 Wohneinheiten
- Gepflegte Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Direkter Balkonzugang vom Wohnbereich
- Funktionale Einbauküche
- Angrenzende Speisekammer
- Balkon an der Küche
- Großzügiges Schlafzimmer
- Balkon am Schlafzimmer
- Begehbbarer Abstellraum am Schlafzimmer
- Vollbad mit Eckbadewanne
- Separates Gäste-WC
- Dachstudio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Innentreppe zum Dachstudio
- Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich
- Insgesamt drei Balkone
- Ca. 20 m² Gesamtbalkonfläche
- Personenaufzug vom Keller/Tiefgarage bis zur Wohnung
- Separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Nur zehn Wohneinheiten

Property ID: 26157020 - 22850 Norderstedt

All about the location

Die Immobilie vereint auf perfekte Weise die wirtschaftliche Dynamik einer modernen Metropolregion mit der hohen Lebensqualität einer grünen, familienfreundlichen Umgebung. Geografisch im begehrten Norderstedter Stadtteil Garstedt gelegen, profitiert der Standort von einer herausragenden Makrolage direkt an der nördlichen Hamburger Stadtgrenze. Als größte Stadt des Kreises Segeberg und erfolgreicher Wirtschaftsstandort bietet Norderstedt eine autarke, erstklassige Infrastruktur und ist gleichzeitig über die Lebensadern der Metropolregion, wie die Autobahn A7 und den Hamburger Flughafen – exzellent an das nationale und internationale Verkehrsnetz angebunden.

Diese Standortstärke spiegelt sich im Detail in der Mikrolage der Ochsenzoller Straße wider, die urbane Annehmlichkeiten und absolute Alltagstauglichkeit direkt vor die Haustür bringt. Nur wenige Gehminuten entfernt pulsieren das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Herold-Center sowie der Schmuggelstieg.

Diese Einkaufs- und Begegnungsmeylen bieten eine lückenlose Nahversorgung, die von erstklassigen Supermärkten über inhabergeführte Fachgeschäfte bis hin zu einer vielseitigen Gastronomieszene reicht. Auch die medizinische Versorgung ist durch ein dichtes Netz an Arztpraxen im unmittelbaren Umkreis optimal gewährleistet.

Für Berufspendler ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unschlagbar: Der nahegelegene U-Bahnhof Garstedt (U1) bindet die Bewohner direkt an das Hamburger Verkehrsnetz an, sodass die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten bequem und staufrei erreichbar ist. Trotz dieser hervorragenden urbanen Vernetzung kommt der Erholungswert nicht zu kurz. Der nahegelegene Willy-Brandt-Park und der idyllische Rantzauer Forst laden zu Sport- und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem unterstreicht ein breites Angebot an Schulen, Kitas sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Nachbarschaft den erstklassigen Wohnwert. Die Lage repräsentiert somit eine seltene Balance aus großstädtischer Nähe, wirtschaftlicher Stabilität und einem entspannten, grünen Wohnumfeld – ein nachhaltig attraktiver Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Property ID: 26157020 - 22850 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26157020 - 22850 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com