

**Norderstedt**

# Stylish dream apartment in a prime location in Norderstedt

**Property ID: 25157008**



**PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25157008 - 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: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25157008                  |
| Living Space         | ca. 115 m²                |
| Floor                | 1                         |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2026                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 845.000 EUR                                                               |
| Type                  | Attic                                                                     |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Projected                                                                 |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 12 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |

**Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Energy Data

Power Source Air-to-water heat pump

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## The property



Property ID: 25157008 - 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**

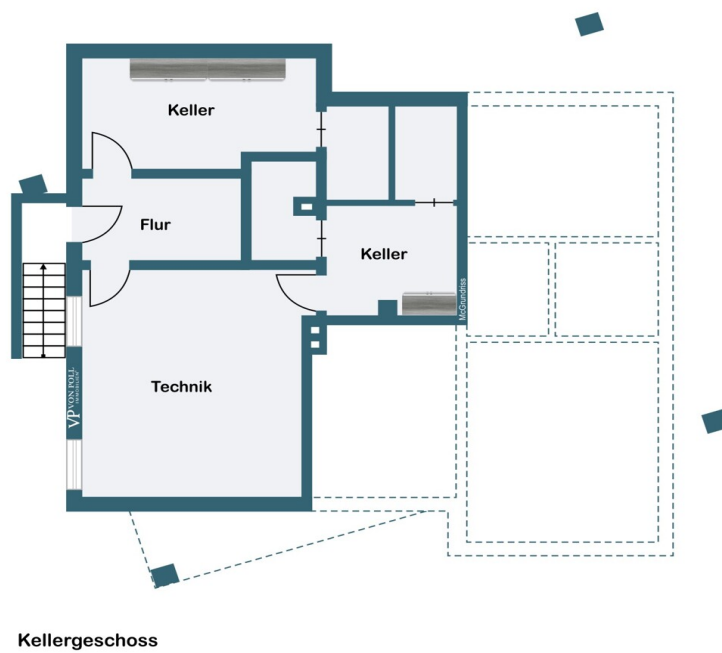
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Property ID: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Floor plans



Dachgeschoss



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: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## A first impression

In a quiet, established residential area of the popular Norderstedt-Garstedt district, a high-quality two-family house is being built – a well-planned renovation and expansion project that harmoniously combines modern architecture, state-of-the-art technology, and energy-efficient living comfort. The existing single-family home is being completely gutted, its energy efficiency upgraded, and an additional attic floor added. This will create two individually designed condominiums that meet the highest standards of design, functionality, and sustainability. The future attic apartment, with a planned living area of approximately 115 m<sup>2</sup>, is now for sale. It boasts a clearly structured floor plan and two spacious terraces – private retreats that make outdoor living an integral part of everyday life. As the project is currently still in the implementation phase, buyers have the opportunity to actively participate in shaping many of the interior details – from materials and color schemes to technical components. At the heart of the apartment is a generous living and dining area of approximately 45 m<sup>2</sup>, flooded with natural light and feeling open thanks to floor-to-ceiling windows. The planned access to the street-facing terrace visually expands the living space and creates a connection between indoor and outdoor living – ideal for relaxing hours in the fresh air. A spacious bedroom with a separate dressing area and en-suite shower room is located nearby. The bathroom will be modern and high-quality, featuring a walk-in shower and elegant fixtures, providing a comfortable retreat for peace and relaxation. A separate guest WC completes the entrance area. The kitchen is accessible from the hallway and is designed to be both functional and stylish. Direct access to the large, approximately 20 m<sup>2</sup> roof terrace, facing the quiet garden side, makes this area the perfect spot for sunny breakfasts or balmy summer evenings – without the maintenance of a garden. The technical features also meet the highest standards: elegant parquet flooring, classic Hamburg-style baseboards, and a planned smart home system for controlling heating, lighting, and security via app or wall panel create modern living comfort at a high level. What makes this apartment special: Because it's still in the planning and construction phase, you can contribute your individual ideas in close consultation with the developer. This will create a home that is not only high-quality but also reflects your personal style. Planned highlights at a glance: - Energy-efficiently renovated and expanded new building with only two residential units - Approx. 115 m<sup>2</sup> of living space with a well-designed floor plan - Spacious living/dining area with access to the terrace - Two terraces – one facing the street, one quiet and overlooking the garden - Modern kitchen with direct access to the large roof terrace - Bedroom with planned dressing room and en-suite bathroom - High-quality shower room with walk-in shower - Separate guest WC - High-quality features: parquet flooring, Hamburg-style baseboards, smart home system (planned) - Quiet, established residential area in Norderstedt-Garstedt - Extensive opportunities for co-design during the construction phase. Take advantage of this opportunity to actively participate in the creation of your new

home. In one of Norderstedt's most sought-after residential areas, an energy-efficient, modern living concept is being developed – individually planned, finished to a high standard, and perfectly tailored to your needs. Contact us for more information and secure your dream apartment early.

**Property ID: 25157008 - 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
- Dachgeschosswohnung (ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Zugang zur kleineren von zwei Terrassen (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Direkter Zugang zur zweiten Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Angrenzender Ankleidebereich
- Großzügiges Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Klassische Hamburger Fußleisten
- Smart-Home-System (Steuerung von Heizung, Licht, Sicherheit)
- Modernste Haustechnik
- Luft-Wärmepumpe
- Eigener Kellerraum (ca. 12 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: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## All about the location

Die Dachgeschosswohnung 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: 25157008 - 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 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.

**Property ID: 25157008 - 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)**