

Norderstedt

217 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ubicación ideal para familias y planos de planta encantadores.

Número de propiedad: 25157002



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

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 743 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25157002                                       |
| Superficie habitable | ca. 217 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1972                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 625.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2004                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 29.01.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 136.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1972, ofrece aproximadamente 217 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 743 m<sup>2</sup>, con una distribución generosa y bien diseñada. Es ideal para familias que necesitan mucho espacio o para quienes aprecian opciones de diseño flexibles. Con un total de siete estancias, incluyendo dos salones y cinco dormitorios, la casa ofrece una gran variedad de usos. El salón-comedor, abierto y luminoso, al que se accede a través de elegantes puertas dobles desde el amplio recibidor, constituye el corazón de la casa. Un espacioso dormitorio principal, un práctico despacho y un recibidor completan la distribución de la planta baja. La amplia terraza orientada al suroeste invita a relajarse al aire libre y da acceso al cuidado jardín. El jardín está casi completamente vallado, ofreciendo una zona de juegos segura para niños, así como un idílico refugio para relajarse. Desde la terraza también se puede acceder a la extensión, que sirve como un acogedor invernadero y da acceso al garaje. Dos baños garantizan una gran comodidad para el día a día. El baño, completamente renovado (en 2001), se encuentra en la planta baja, mientras que en la planta superior hay otro aseo con ducha. El semisótano ofrece un práctico espacio adicional para el servicio, que incluye una sala de ocio, un lavadero y trasteros. Una escalera exterior proporciona acceso independiente al sótano y al jardín. También dispone de un garaje con espacio para un vehículo y espacio adicional para trastero. La casa se encuentra en una céntrica pero tranquila y arbolada zona residencial de Norderstedt, apartada de una zona de tráfico calmado (calle de juegos). Los alrededores ofrecen una alta calidad de vida con diversas actividades de ocio. Además, se beneficia de una excelente infraestructura con buenas conexiones de transporte público, así como de tiendas y colegios en las inmediaciones. Esta casa unifamiliar no solo ofrece mucho espacio, sino también la oportunidad de crear un hogar a su medida. ¡Concierte una visita hoy mismo y descubra el potencial de esta excepcional propiedad!

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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