

**Norderstedt**

# Apartamento moderno y de alta calidad en planta baja con jardín.

*Número de propiedad: 25157007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt**

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

Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	25157007
Superficie habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	695.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	con proyecto
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 13 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Legally not required
-------------------	-----------------------------	---------------------------	----------------------

Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



### 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**

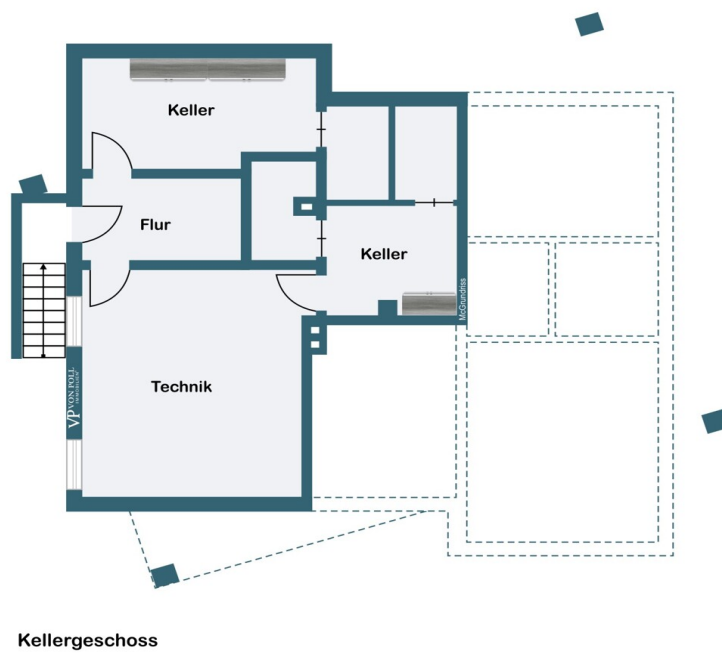
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
norderstedt@von-poll.com | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Planos de planta



Erdgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Una primera impresión

En una tranquila calle residencial del popular barrio de Garstedt, en Norderstedt, se está construyendo una exclusiva casa unifamiliar: un proyecto de renovación y ampliación de alta calidad que combina arquitectura moderna, construcción energéticamente eficiente y tecnología de vanguardia. La vivienda unifamiliar existente se vaciará por completo, se mejorará su eficiencia energética y se añadirá una planta más. El proyecto contempla dos elegantes condominios que ofrecen amplio espacio para ideas de vivienda individuales y cumplen con los más altos estándares de confort y calidad. El futuro apartamento en planta baja, con una superficie habitable prevista de aproximadamente 106 m<sup>2</sup>, ya está a la venta. El diseño presenta una distribución espaciosa y funcional con acabados de alta calidad y un jardín privado: una oportunidad única para quienes valoran la libertad de diseño y la comodidad. En el centro del apartamento se encuentra un salón-comedor diáfano de aproximadamente 38 m<sup>2</sup> que, gracias a sus amplios ventanales y acceso directo a la soleada terraza, crea un ambiente especialmente luminoso y acogedor. Junto a la sala de estar se encuentra una moderna cocina equipada, accesible tanto desde el pasillo como desde el salón, ideal para el día a día y para recibir a familiares o amigos. Se ha previsto un aseo de cortesía en la entrada. La zona de noche privada sirve como refugio y consta de un amplio dormitorio (aprox. 16 m<sup>2</sup>), un práctico vestidor y un elegante baño con ducha. Este cuenta con azulejos de alta calidad, ducha a ras de suelo y grifería moderna: un lugar para relajarse y sentirse como en casa. El diseño interior se caracteriza por materiales elegantes y tecnología moderna: suelos de parqué, zócalos clásicos de estilo hamburgués y un sistema de domótica planificado para controlar cómodamente la calefacción, la iluminación y la seguridad mediante una aplicación o controles de pared. El apartamento incluye una zona de jardín privado (derecho de uso exclusivo), ubicada tanto en la parte delantera como en la trasera del edificio. Esto crea un espacio exterior versátil para relajarse, disfrutar de la jardinería o disfrutar

de agradables veladas al aire libre. Lo que hace especial a este proyecto: Al encontrarse actualmente en fase de planificación e implementación, muchos detalles sobre características, materiales y distribución de las habitaciones aún se pueden coordinar individualmente con el promotor. Esto le permite crear su propio hogar a partir de un proyecto de construcción cuidadosamente planificado.

Resumen de sus ventajas: - Edificio de nueva construcción, renovado y ampliado con eficiencia energética y solo dos viviendas - Aprox. 106 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución impecable - Salón-comedor diáfano con acceso a la terraza - Cocina moderna y funcional - Amplio dormitorio con vestidor - Lujoso baño con ducha de gran tamaño y ducha a ras de suelo - Aseo de invitados independiente - Equipamiento de alta calidad: suelo de parquet, zócalos estilo Hamburgo, sistema de domótica (en proyecto) - Jardín privado (derecho de uso exclusivo) - Ubicación tranquila y familiar en Norderstedt-Garstedt - Alto grado de codiseño en cuanto a equipamiento y materiales. Aproveche la oportunidad de participar desde el principio en este sofisticado proyecto residencial y diseñar activamente su apartamento. En una de las zonas residenciales más codiciadas de Norderstedt, se está construyendo una vivienda moderna y energéticamente eficiente: individual, de alta calidad y totalmente a su medida. ¡Inscríbase ahora y consiga el apartamento de sus sueños!

**Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Otros datos

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 vorbehaltenlich 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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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