

Norderstedt

## Elegante apartamento de ensueño en una ubicación privilegiada en Norderstedt

*Número de propiedad: 25157008*



**PRECIO DE COMPRA: 845.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25157008 - 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: 25157008 - 22844 Norderstedt

## De un vistazo

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25157008                              |
| Superficie habitable | ca. 115 m²                            |
| Piso                 | 1                                     |
| Habitaciones         | 3                                     |
| Dormitorios          | 1                                     |
| Baños                | 1                                     |
| Año de construcción  | 2026                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de<br>aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 845.000 EUR                                                                        |
| Piso                   | Ático                                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | con proyecto                                                                       |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 12 m²                                                                          |
| Características        | Terraza, Jardín / uso<br>compartido, Cocina<br>empotrada, Balcón                   |

Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Datos energéticos

Fuente de energía Bomba de calor aire-agua

Certificado energético Legally not required

Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



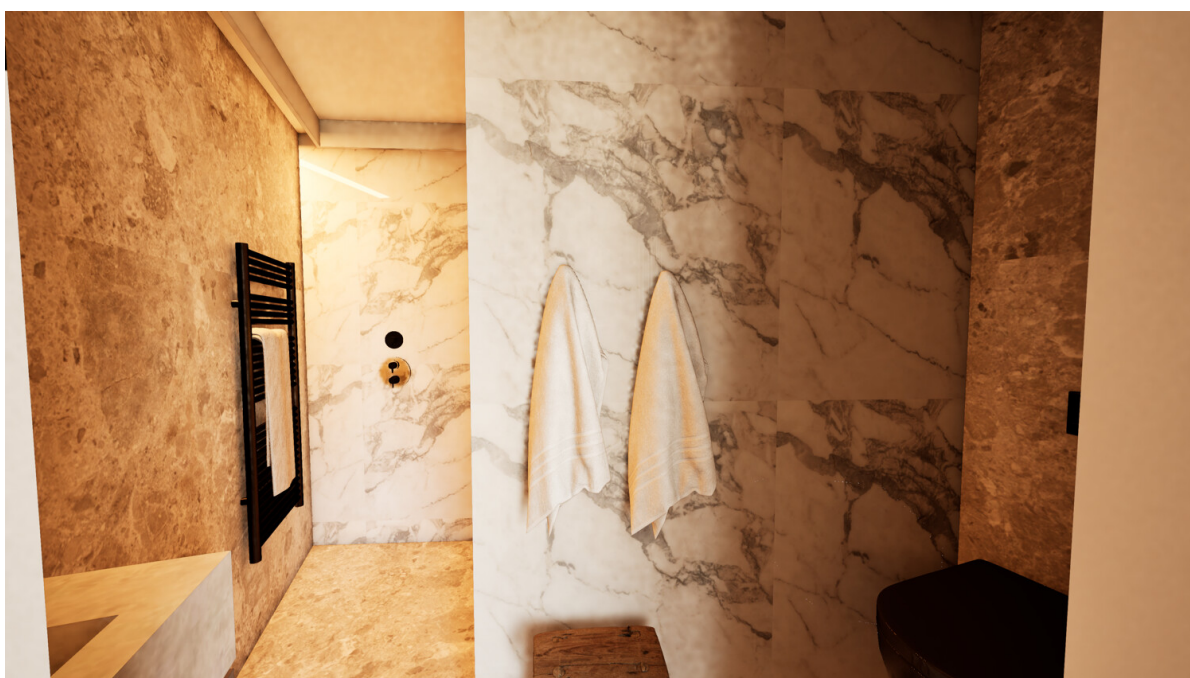
Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25157008 - 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**

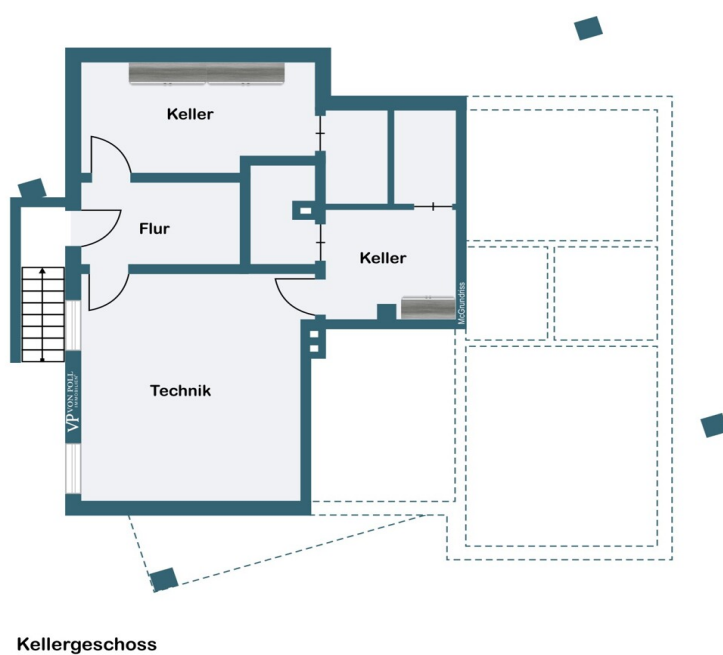
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Planos de planta



Dachgeschoss



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: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Una primera impresión

En una tranquila y consolidada zona residencial del popular distrito de Norderstedt-Garstedt, se está construyendo una vivienda unifamiliar de alta calidad: un proyecto de renovación y ampliación bien planificado que combina armoniosamente arquitectura moderna, tecnología de vanguardia y un confort de vida energéticamente eficiente. La vivienda unifamiliar existente se está desmantelando por completo, se está mejorando su eficiencia energética y se está añadiendo un ático adicional. Esto creará dos condominios diseñados individualmente que cumplen con los más altos estándares de diseño, funcionalidad y sostenibilidad. El futuro ático, con una superficie habitable prevista de aproximadamente 115 m<sup>2</sup>, ya está a la venta. Cuenta con una distribución clara y dos amplias terrazas, espacios privados que integran la vida al aire libre en la vida cotidiana. Dado que el proyecto aún se encuentra en fase de ejecución, los compradores tienen la oportunidad de participar activamente en la configuración de muchos de los detalles interiores, desde los materiales y la combinación de colores hasta los componentes técnicos. En el corazón del apartamento se encuentra un amplio salón-comedor de aproximadamente 45 m<sup>2</sup>, inundado de luz natural y con una sensación de amplitud gracias a sus ventanales de suelo a techo. El acceso a la terraza, que da a la calle, amplía visualmente el espacio habitable y crea una conexión entre el interior y el exterior, ideal para relajarse al aire libre. Cerca se encuentra un espacioso dormitorio con vestidor independiente y baño en suite. El baño será moderno y de alta calidad, con ducha a ras de suelo y elegantes griferías, ofreciendo un cómodo refugio para la paz y la relajación. Un aseo de cortesía independiente completa la entrada. La cocina, accesible desde el pasillo, está diseñada para ser funcional y elegante. El acceso directo a la gran terraza de la azotea, de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, con vistas al tranquilo jardín, convierte esta zona en el lugar perfecto para disfrutar de desayunos soleados o de las cálidas tardes de verano, sin necesidad de un jardín. Las características técnicas también cumplen con los más altos estándares: elegantes suelos de parqué, zócalos clásicos de estilo hamburgués y un sistema de hogar inteligente planificado para controlar la calefacción, la iluminación y la seguridad mediante una aplicación o un panel de pared, crean un confort de vida moderno de alto nivel. Lo que hace especial a este apartamento: Al estar aún en fase de planificación y construcción, puede aportar sus ideas personales en estrecha colaboración con el promotor. Esto creará un hogar que no solo es de alta calidad, sino que también refleja su estilo personal. Resumen de los aspectos destacados planificados: - Edificio nuevo, renovado y ampliado energéticamente de solo dos viviendas - Aprox. 115 m<sup>2</sup> de superficie habitable con una distribución impecable - Amplio salón-comedor con acceso a la terraza - Dos terrazas: una a la calle y otra tranquila con vistas al jardín - Cocina moderna con acceso directo a la gran azotea - Dormitorio con vestidor y baño en suite - Cuarto de ducha de alta calidad con ducha a ras de suelo - Aseo de invitados independiente - Equipamiento de alta calidad: suelo de parqué, zócalos estilo Hamburgo,

sistema de domótica (en proyecto) - Zona residencial tranquila y consolidada en Norderstedt-Garstedt - Amplias oportunidades de codiseño durante la fase de construcción. Aproveche esta oportunidad para participar activamente en la creación de su nuevo hogar. En una de las zonas residenciales más cotizadas de Norderstedt, se está desarrollando un concepto de vivienda moderno y energéticamente eficiente, con una planificación individualizada, acabados de alta calidad y perfectamente adaptado a sus necesidades. Contáctenos para obtener más información y reservar el apartamento de sus sueños cuanto antes.

**Número de propiedad: 25157008 - 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
- 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

**Número de propiedad: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25157008 - 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 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: 25157008 - 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)**