

Norderstedt

217 m<sup>2</sup> de surface habitable, emplacement idéal  
pour les familles et plans d'aménagement  
charmants

CODE DU BIEN: 25157002



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

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 743 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157002
Surface habitable	ca. 217 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	136.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

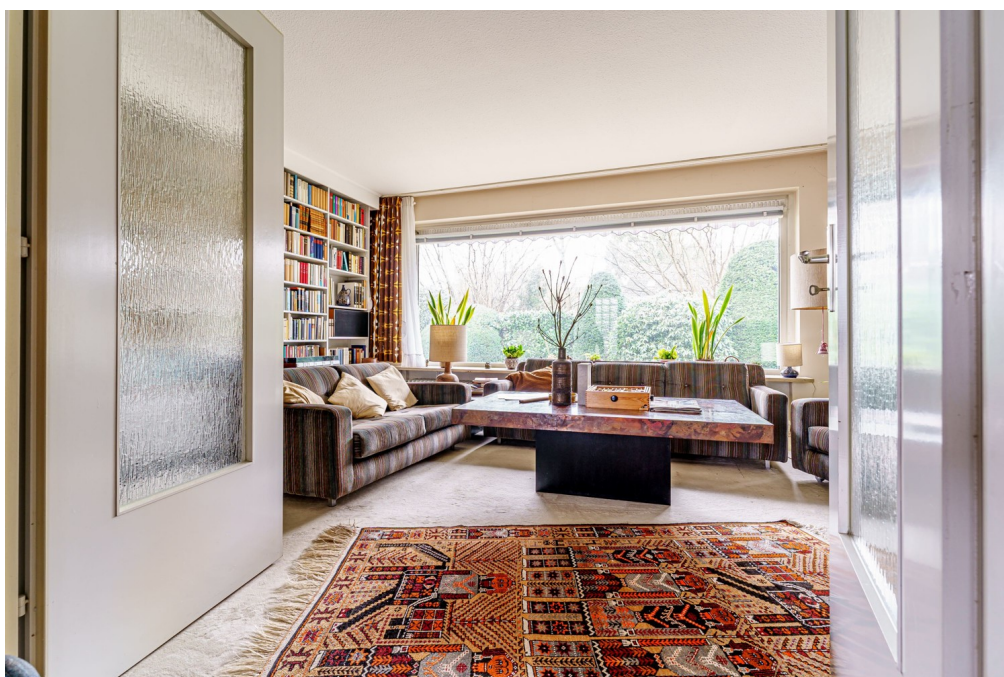
CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1972, offre environ 217 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 743 m<sup>2</sup>, avec une distribution bien pensée et généreuse. Elle est idéale pour les familles en quête d'espace ou pour ceux qui apprécient la flexibilité d'aménagement. Avec un total de sept pièces, dont deux séjours et cinq chambres, la maison offre de multiples possibilités. Le séjour/salle à manger ouvert et lumineux, accessible par d'élégantes portes doubles depuis le vaste hall d'entrée, constitue le cœur de la maison. Une spacieuse suite parentale, un bureau fonctionnel et un couloir complètent le rez-de-chaussée. La généreuse terrasse exposée sud-ouest invite à la détente en plein air et donne accès au jardin paysager. Ce dernier, presque entièrement clôturé, offre un espace de jeu sécurisé pour les enfants ainsi qu'un havre de paix pour se relaxer. Depuis la terrasse, on accède également à l'extension, qui fait office de véranda confortable et donne accès au garage. Deux salles de bains assurent un confort optimal au quotidien. La salle de bain, entièrement rénovée en 2001, se trouve au rez-de-chaussée, tandis qu'une autre salle d'eau est située à l'étage. Le sous-sol partiel offre un espace utilitaire supplémentaire et pratique, comprenant une salle de loisirs, une buanderie et des espaces de rangement. Un escalier extérieur permet d'accéder indépendamment au sous-sol et au jardin. Un garage pouvant accueillir un véhicule et offrant un espace de rangement supplémentaire est également disponible. La maison est située dans un quartier résidentiel central, calme et verdoyant de Norderstedt, en retrait d'une zone apaisée (rue piétonne). Le quartier offre une excellente qualité de vie grâce à ses nombreuses activités de loisirs. Vous bénéficierez également d'une infrastructure de qualité, avec des transports en commun performants, ainsi que des commerces et des écoles à proximité immédiate. Cette maison individuelle offre non seulement un espace généreux, mais aussi la possibilité de créer un intérieur à votre image. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez le potentiel de cette propriété exceptionnelle !

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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