

Norderstedt

# RESERVIERT – Traumhafte Eigentumswohnung mit Loggia und Tiefgarage

**CODE DU BIEN: 25157021**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

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

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157021	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2034	Consommation finale d'énergie	93.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

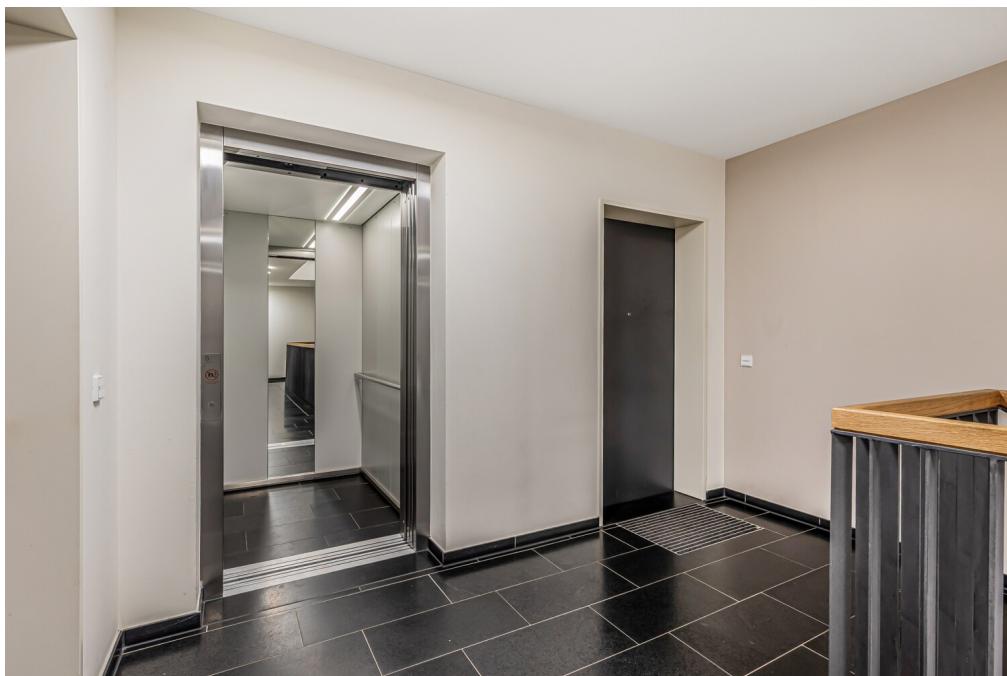
CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



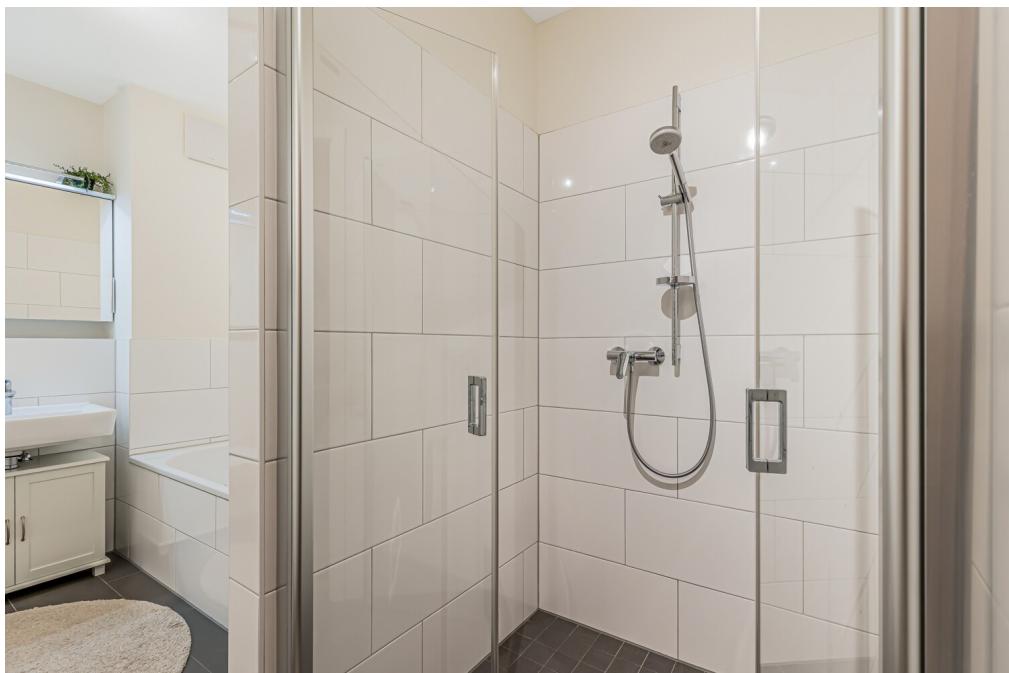
CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



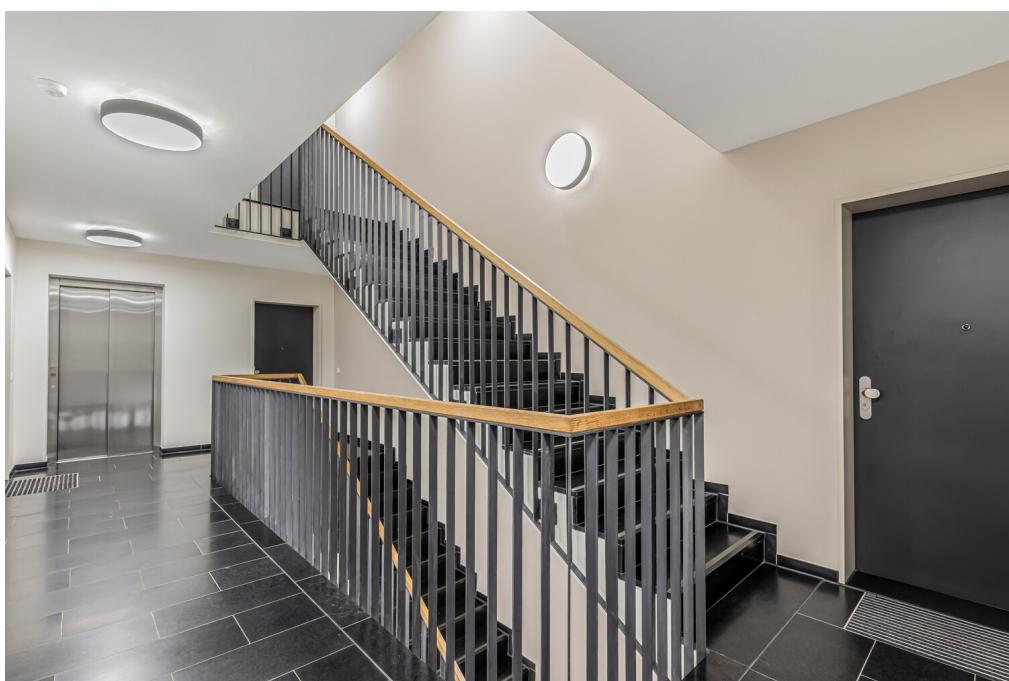
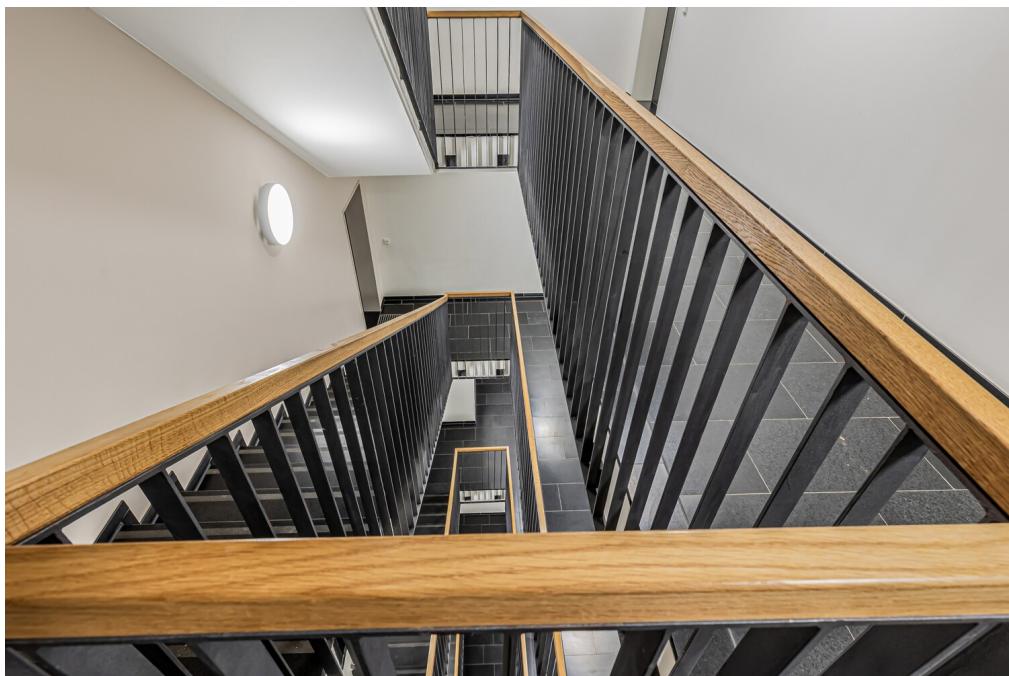
CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



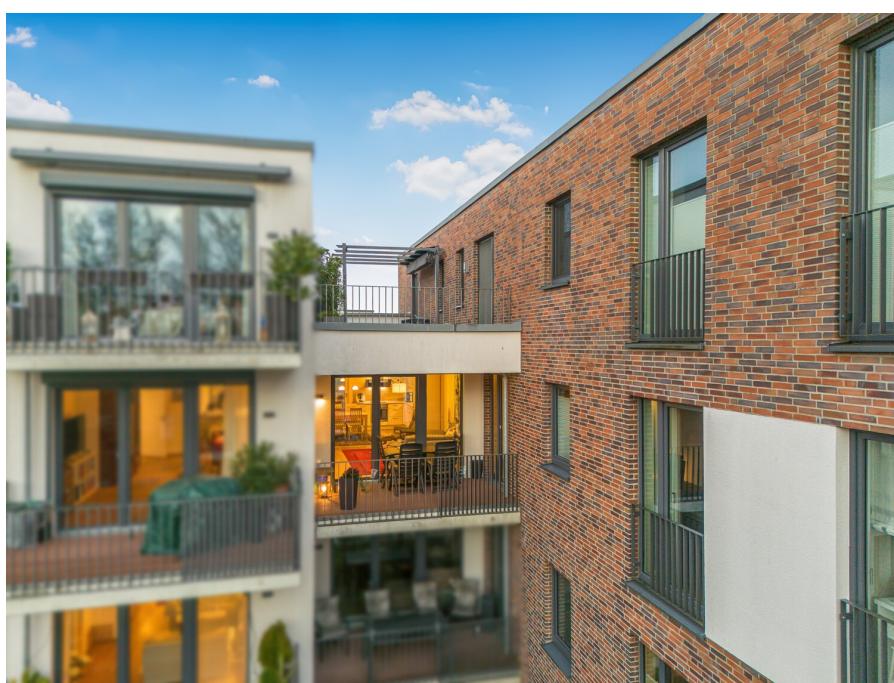
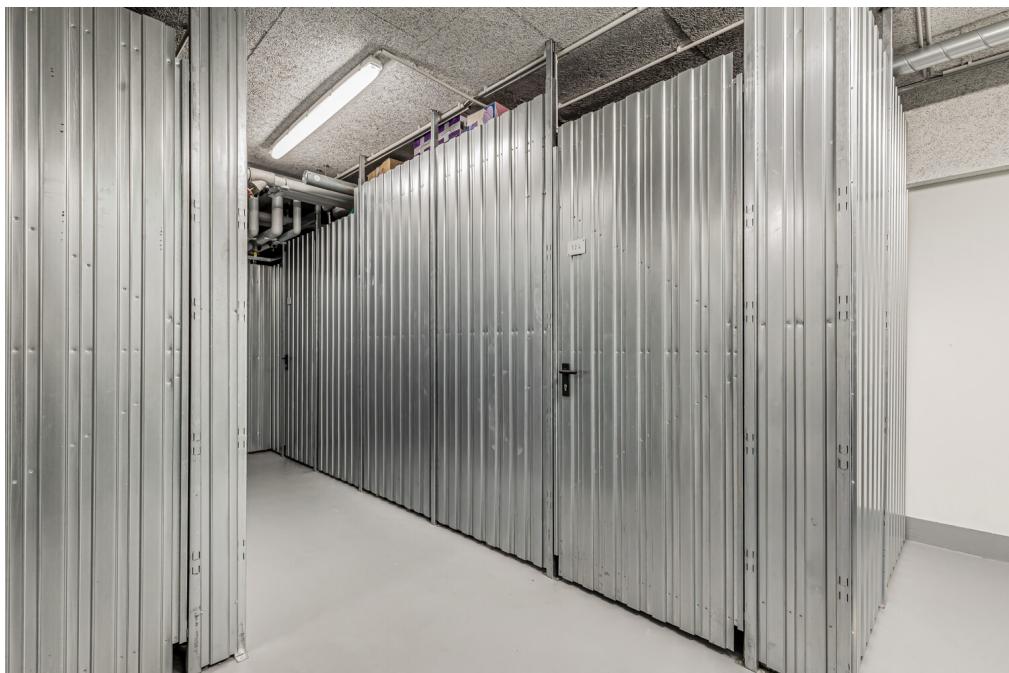
CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

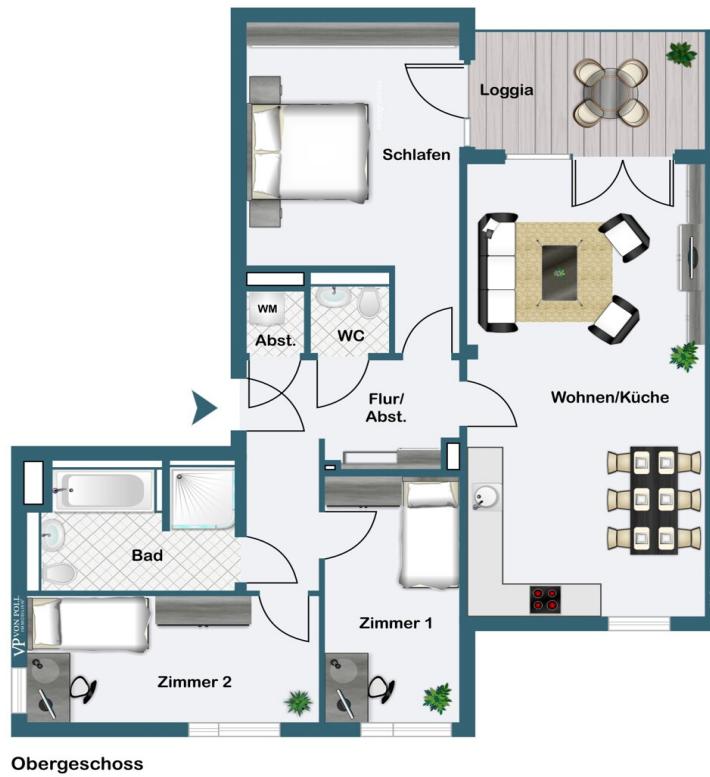
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## Une première impression

### MODERNE EIGENTUMSWOHNUNG MIT LOGGIA, TIEFGARAGE UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld in idealer Lage von Norderstedt-Garstedt. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2016 errichteten Mehrfamilienhauses, das nach dem energieeffizienten KfW-70-Standard gebaut wurde. Seit dem Erstbezug wurde die Wohnung ausschließlich von den jetzigen Eigentümern bewohnt und befindet sich in einem herausragenden Zustand. Die Immobilie ist Teil einer sehr gut gepflegten Eigentümergemeinschaft. Der einladende, großzügige Hausflur und der barrierefreie Aufzug unterstreichen den hochwertigen Charakter des Gebäudes und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente vom ersten Moment an.

### WOHNEN MIT KOMFORT UND EINER DURCHDACHTEN RAUMAUFTeilung

Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Komfort und modernes Wohnen schätzen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der durch praktische Einbauschränke viel Stauraum bietet und ein aufgeräumtes, strukturiertes Wohngefühl vermittelt. Rechterhand befinden sich zwei gemütliche Kinderzimmer, die sowohl als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar sind. Direkt angrenzend liegt das modern ausgestattete Vollbad. Hier erwarten Sie eine große Badewanne, eine ebenerdige Dusche, ein großzügiger Waschtisch sowie ein WC – eine Kombination aus Komfort, Funktionalität und elegantem Design.

Auf der linken Seite des Flurs befinden sich ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Regalflächen, der zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung im Alltag sorgt. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist großzügig dimensioniert und schafft einen angenehmen Rückzugsort für erholsame Nächte.

### OFFENES WOHNKONZEPT UND LOGGIA MIT HERRLICHEM GRÜNBlick

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen und den harmonischen Grundriss wirkt er besonders lichtdurchflutet und einladend. Die hochwertige Einbauküche ist mit

modernsten Geräten ausgestattet, darunter Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination, und fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein.

Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf die ca. 9 m<sup>2</sup> große Loggia, die mit einem ruhigen Blick ins Grüne und ihrem geschützten Ambiente zum Entspannen einlädt. Ob ein gemütlicher Morgenkaffee, ein entspanntes Abendessen im Freien oder einfach ruhige Stunden mit Blick in die Natur – die Loggia erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise und schafft eine Wohlfühlzone mitten in der Stadt.

### ZUSÄTZLICHER STAURAUM UND KOMFORT INKLUSIVE

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände bietet. Ein großer gemeinschaftlicher Fahrradkeller sorgt für Ordnung und Komfort für die gesamte Eigentümergemeinschaft. Besonders hervorzuheben sind zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils über ein eigenes Grundbuchblatt verfügen. Dies stellt nicht nur einen klaren Mehrwert für Eigennutzer dar, sondern ist auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG – ZEITGEMÄß UND KOMFORTABEL

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen und verbindet zeitgemäßen Komfort mit hoher Qualität. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster bieten nicht nur Ruhe, sondern tragen auch zur Energieeffizienz des Hauses bei. Für ein optimales Raumklima sorgt die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, während die zuverlässige Fernwärmeheizung aus dem Baujahr wartungsarm und effizient arbeitet. Die Wohnräume sind mit schwellenlos verlegtem Echtholz-Parkett ausgestattet, das flächendeckend für eine warme, edle Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dies durch moderne, stilvolle Sanitärausstattung, die Funktionalität und Design perfekt vereint. Praktische Details wie eine Gegensprechanlage und ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet runden die zeitgemäße technische Ausstattung ab. Abgerundet wird dieses hochwertige Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils über ein eigenes Grundbuchblatt verfügen und damit einen klaren Mehrwert für Eigentümer darstellen.

### LAGE UND LEBENSQUALITÄT IN NORDERSTEDT GARSTEDT

Die Lage der Wohnung verbindet Ruhe und Wohnqualität mit optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten kurze Wege für den Alltag. Gleichzeitig sorgt die grüne Umgebung für Erholung und Lebensqualität. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach entspannte Stunden im Freien – die Lage vereint städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen.

### FAZIT

Diese Eigentumswohnung ist ein Paradebeispiel für modernes, komfortables und werthaltiges Wohnen. Die großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und das gepflegte Wohnumfeld machen sie sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger besonders attraktiv. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das durch Komfort, Qualität und Lebensfreude überzeugt – eine Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und gleichzeitig langfristige Werthaltigkeit bietet.

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## Détails des commodités

- Baujahr 2016
- massive Bauweise, sehr gepflegtes Wohnhaus
- Großzügiger Hausflur mit Fahrstuhl
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schallisolierung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Fernwärmehitzung aus dem Baujahr
- Hochwertige Bodenbeläge: schwellenlos verlegtes Echtholz-Parkett
- Moderne, stilvolle Sanitärausstattung im Vollbad
- Separates Gäste-WC mit moderner Ausstattung
- Große Badewanne & ebenerdige Dusche im Vollbad
- Einbauschränke im Eingangsbereich für Stauraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Regalflächen
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspüler
- Zugang zur ca. 9 m<sup>2</sup> großen Loggia vom Schlafzimmer und Wohnbereich aus
- Ruhiger Grünblick von der Loggia
- Separater Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- Großer gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Zwei Tiefgaragenstellplätze, jeweils mit eigenem Grundbuchblatt
- Moderne Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## Tout sur l'emplacement

### WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT- RUHIG, GRÜN UND ZENTRAL

Die Wohnung befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile von Norderstedt, der besonders durch seine ruhige, grüne und familienfreundliche Wohnlage überzeugt. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Straßen, moderne Wohngebäude und ein harmonisches Nachbarschaftsbild aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer exzellenten Anbindung an die städtische Infrastruktur, wodurch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe liegen.

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien und Drogerien zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu größeren Einkaufszentren, die eine Vielfalt an Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie bieten – ideal für alle, die kurze Wege schätzen. Apotheken, Ärzte und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass eine optimale Versorgung gewährleistet ist.

Familienfreundlichkeit ist in diesem Stadtteil ein zentraler Vorteil: Zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote runden das familienfreundliche Umfeld ab und bieten Kindern und Jugendlichen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Lage überzeugt auch durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Buslinien gewährleisten schnelle und direkte Verbindungen in die Hamburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile von Norderstedt. Für Autofahrer sind die Hauptverkehrsachsen und Autobahnen schnell erreichbar, was Pendlern und Vielreisenden eine hohe Flexibilität bietet. Auch der Flughafen Hamburg ist gut erreichbar, wodurch die Lage sowohl für berufliche als auch private Reisen ideal ist.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein und sorgt für ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität. Parks, Naturschutzgebiete und Grünflächen schaffen eine naturnahe Atmosphäre, die das städtische Wohnen angenehm ergänzt. Besonders für Menschen, die eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen suchen, bietet diese Lage ideale Voraussetzungen.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot in Norderstedt: Restaurants, Cafés, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das nahegelegene Erlebnisbad ARRIBA bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus Naherholung, vielfältiger Infrastruktur und einer gepflegten Wohnumgebung macht diesen Stadtteil zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Lage der Eigentumswohnung eine ideale Symbiose aus Ruhe, Grünflächen, urbaner Anbindung und exzellenter Lebensqualität. Kurze Wege zu Einkauf, Bildung, Freizeit und Verkehr sowie eine naturnahe Umgebung machen das Wohnen hier komfortabel, entspannt und besonders attraktiv.

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 Norderstedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25157021 - 22850 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

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

---

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