

Norderstedt

## Appartement moderne et de standing en rez-de-chaussée avec jardin

**CODE DU BIEN: 25157007**



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

**PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157007	Prix d'achat	745.000 EUR
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Projeté
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 13 m <sup>2</sup>
Année de construction	2026	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre		



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Pompe à chaleur  
hydraulique/pneumatique

Certification  
énergétique

Legally not required

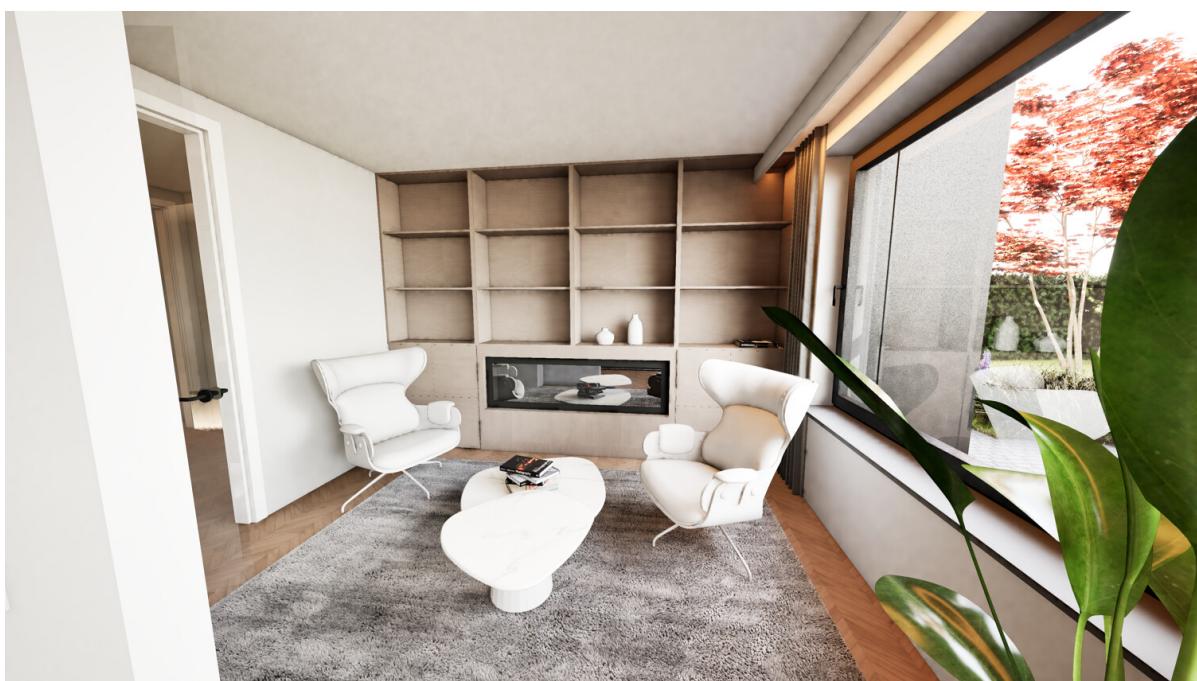
CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



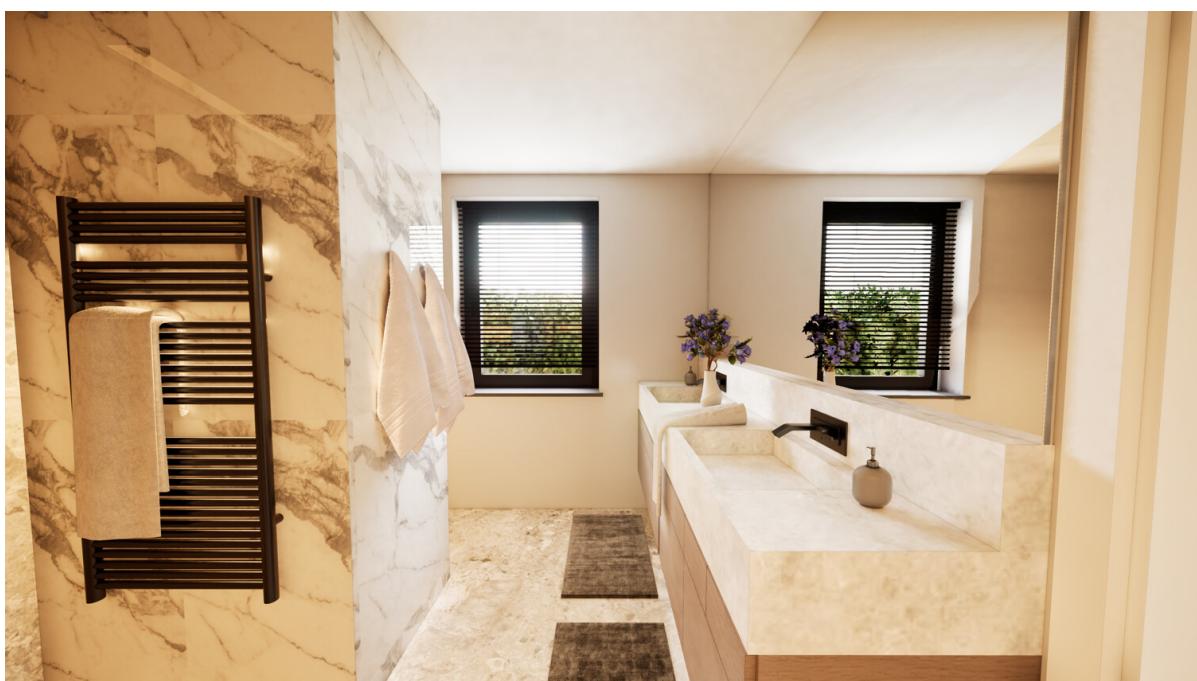
CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



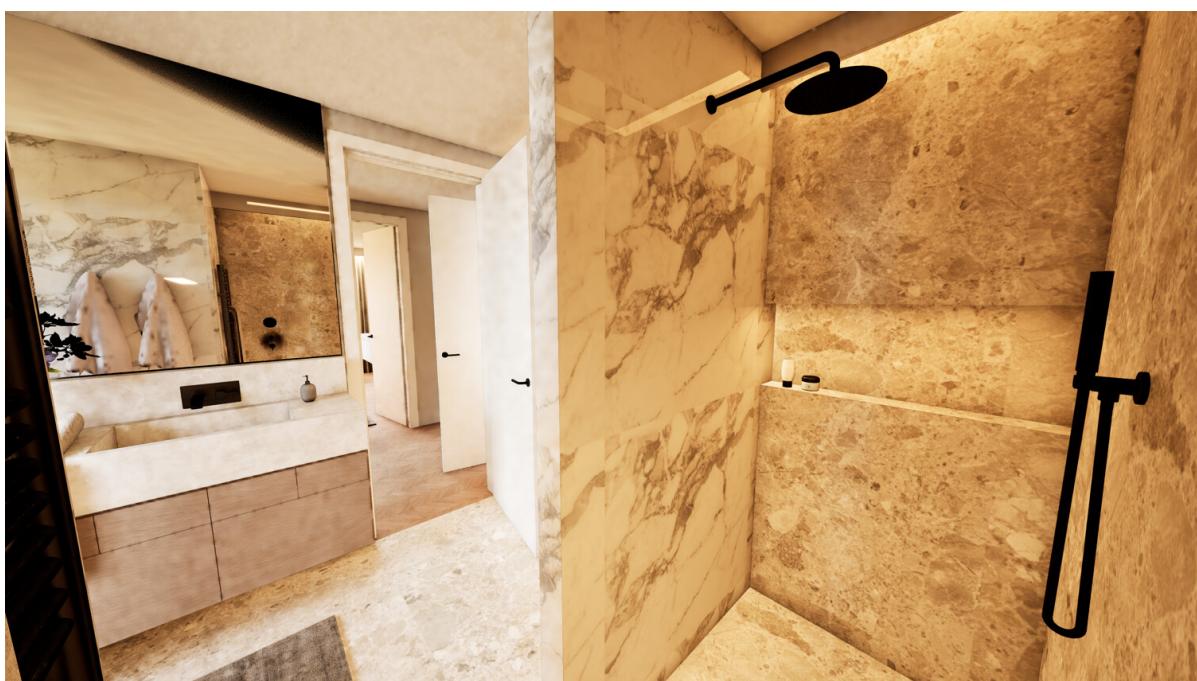
CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

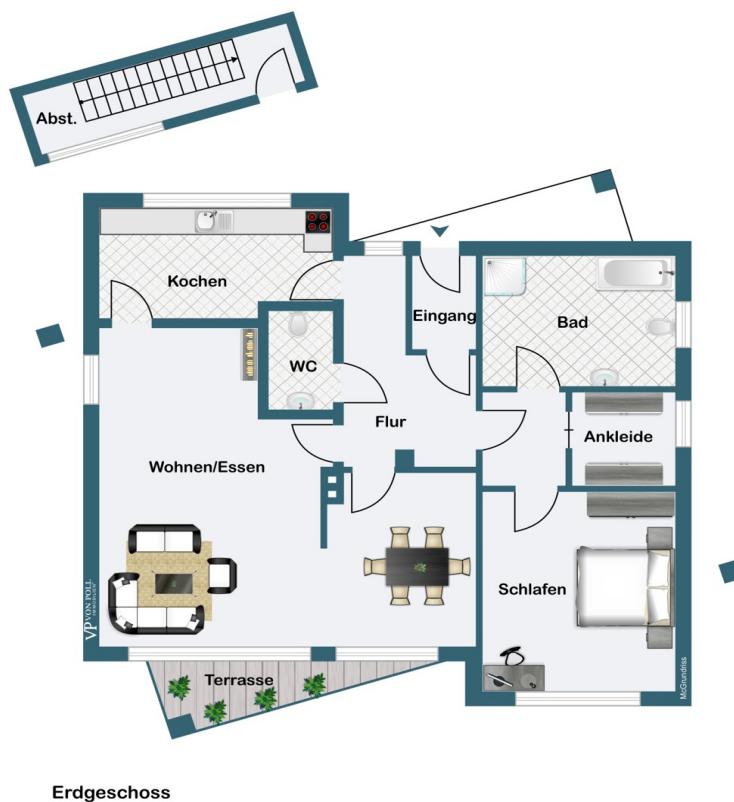
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

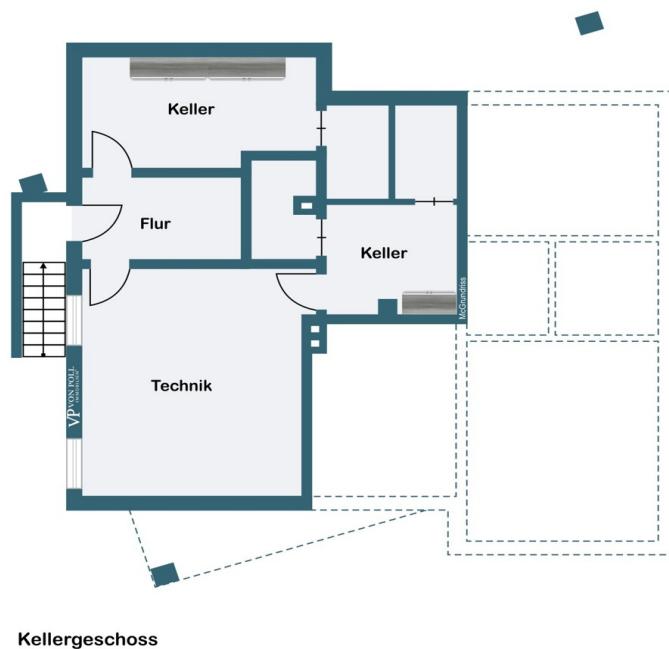
**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

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

CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Plans d'étage





**Kellergeschoß**

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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Une première impression

Dans une rue résidentielle calme du quartier prisé de Norderstedt à Garstedt, une maison bi-familiale exclusive est en construction : un projet de rénovation et d'extension haut de gamme alliant architecture moderne, construction écoénergétique et technologies de pointe. La maison individuelle existante est entièrement rénovée, son efficacité énergétique améliorée et un étage supplémentaire est ajouté. Le projet prévoit deux appartements élégants, offrant un espace généreux pour des aménagements personnalisés et répondant aux plus hautes exigences de confort et de qualité. Le futur appartement du rez-de-chaussée, d'une surface habitable d'environ 106 m<sup>2</sup>, est actuellement en vente. Son agencement spacieux et fonctionnel, ses finitions de haute qualité et son jardin privatif en font un bien d'exception pour ceux qui privilégient la liberté de conception et le confort. Au cœur de l'appartement se trouve un espace de vie ouvert d'environ 38 m<sup>2</sup> comprenant salon et salle à manger, qui, grâce à de grandes fenêtres et un accès direct à la terrasse ensoleillée, offre une atmosphère particulièrement lumineuse et accueillante. Attenante à la pièce de vie se trouve une cuisine moderne et équipée, accessible depuis le couloir et le séjour – idéale au quotidien et pour recevoir famille et amis. Des toilettes séparées pour les invités sont prévues à l'entrée. L'espace nuit, véritable havre de paix, comprend une chambre spacieuse (environ 16 m<sup>2</sup>), un dressing pratique et une élégante salle de douche. Celle-ci est revêtue de carrelage haut de gamme et équipée d'une douche à l'italienne et d'accessoires modernes – un lieu de détente et de confort. La décoration intérieure se caractérise par des matériaux élégants et des technologies modernes : parquet, plinthes classiques de style hambourgeois et système domotique prévu pour une gestion aisée du chauffage, de l'éclairage et de la sécurité – via une application ou des commandes murales. L'appartement bénéficie d'un jardin privatif (usage exclusif) situé à l'avant et à l'arrière du bâtiment. Cet espace extérieur polyvalent offre de nombreuses possibilités : détente, jardinage ou douces soirées en plein air. Ce qui rend ce projet unique : étant donné qu'il est actuellement en phase de conception et de réalisation, de nombreux détails concernant les équipements, les matériaux et l'agencement des pièces peuvent encore être personnalisés avec le promoteur. Ce projet vous permet de créer votre propre chez-vous, fruit d'un travail de construction minutieusement planifié. Vos avantages en un coup d'œil : - Immeuble neuf rénové et agrandi, écoénergétique, comprenant seulement deux appartements - Environ 106 m<sup>2</sup> de surface habitable avec un agencement optimisé - Pièce à vivre ouverte avec accès à la terrasse - Cuisine moderne équipée et fonctionnelle - Chambre spacieuse avec dressing - Salle de douche luxueuse avec douche à l'italienne - WC invités séparés - Prestations haut de gamme : parquet, plinthes style Hambourg, domotique (en projet) - Jardin privatif (usage exclusif) - Quartier calme et familial à Norderstedt-Garstedt - Forte



VON POLL  
REAL ESTATE

implication dans la conception des équipements et des matériaux. Saisissez cette opportunité unique de participer dès le début à ce projet résidentiel d'exception et de façonner activement votre appartement. Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Norderstedt, un logement moderne et écoénergétique est en construction : un appartement unique, de grande qualité et entièrement personnalisé selon vos envies. Manifestez votre intérêt dès maintenant et réservez l'appartement de vos rêves !

**CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Détails des commodités

- Energetisch saniert 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

**CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Plus d'informations

**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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

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

---

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