

Norderstedt

Appartement de rêve élégant dans un emplacement privilégié à Norderstedt

CODE DU BIEN: 25157008



PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25157008 - 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: 25157008 - 22844 Norderstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157008
Surface habitable	ca. 115 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	845.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Informations énergétiques

Source d'alimentation

Pompe à chaleur
hydraulique/pneumatique

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



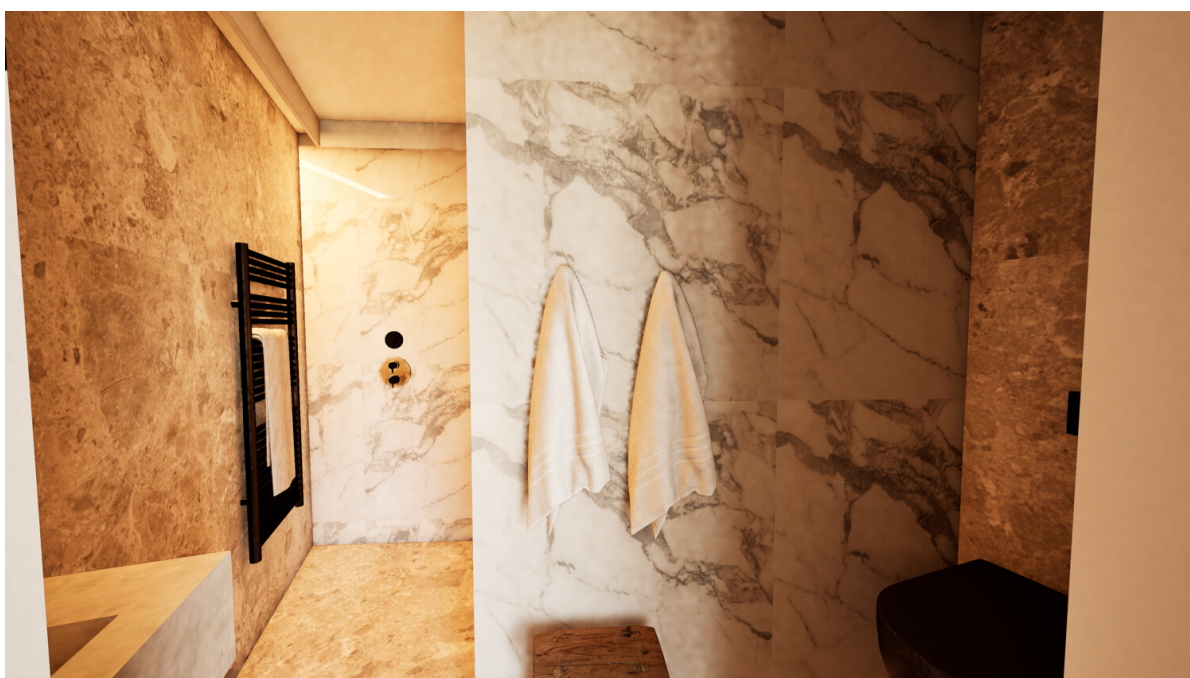
CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 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

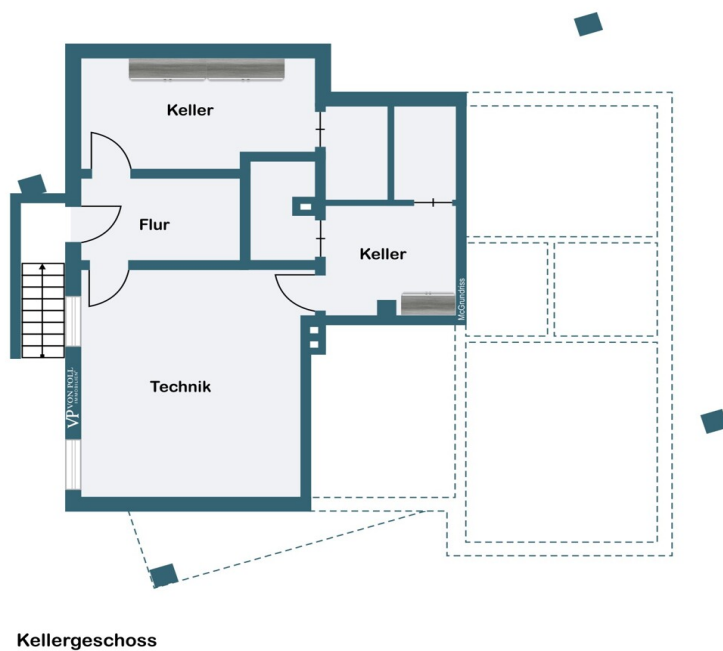
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | www.von-poll.com/norderstedt

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Plans d'étage



Dachgeschoss



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: 25157008 - 22844 Norderstedt

Une première impression

Dans un quartier résidentiel calme et bien établi du très prisé district de Norderstedt-Garstedt, une maison bifamiliale de grande qualité est en construction. Ce projet de rénovation et d'agrandissement, soigneusement planifié, allie harmonieusement architecture moderne, technologies de pointe et confort de vie écoénergétique. La maison individuelle existante est entièrement rénoverée, son efficacité énergétique améliorée et un étage mansardé est ajouté. Il en résultera deux appartements en copropriété au design unique, répondant aux plus hautes exigences en matière de design, de fonctionnalité et de durabilité. Le futur appartement mansardé, d'une surface habitable d'environ 115 m², est actuellement en vente. Il bénéficie d'un plan bien structuré et de deux terrasses spacieuses, véritables havres de paix qui font de la vie en plein air un élément essentiel du quotidien. Le projet étant encore en phase de réalisation, les acquéreurs ont la possibilité de participer activement à la personnalisation de nombreux détails intérieurs, des matériaux et des couleurs aux équipements techniques. Au cœur de l'appartement se trouve un vaste séjour/salle à manger d'environ 45 m², baigné de lumière naturelle et offrant une sensation d'espace grâce à ses baies vitrées. L'accès prévu à la terrasse côté rue agrandit visuellement l'espace de vie et crée une continuité entre l'intérieur et l'extérieur, idéale pour se détendre au grand air. Une chambre spacieuse avec dressing et salle de douche attenante se situe à proximité. La salle de bains, moderne et haut de gamme, sera équipée d'une douche à l'italienne et d'une robinetterie élégante, offrant un havre de paix et de détente. Un WC séparé complète l'entrée. La cuisine, accessible depuis le couloir, est à la fois fonctionnelle et esthétique. L'accès direct à la grande terrasse sur le toit d'environ 20 m², donnant sur le jardin paisible, en fait l'endroit idéal pour des petits-déjeuners ensoleillés ou de douces soirées d'été, sans les contraintes d'entretien d'un jardin. Les caractéristiques techniques répondent également aux plus hautes exigences : parquet élégant, plinthes classiques de style hambourgeois et système domotique prévu pour contrôler le chauffage, l'éclairage et la sécurité via une application ou un panneau mural offrent un confort de vie moderne et haut de gamme. Ce qui rend cet appartement unique : étant donné qu'il est encore en phase de conception et de construction, vous pouvez apporter vos idées personnelles en étroite collaboration avec le promoteur. Vous créerez ainsi un logement non seulement de grande qualité, mais aussi à votre image. Points forts du projet : - Immeuble neuf rénové et agrandi, écoénergétique, comprenant seulement deux logements - Environ 115 m² habitables avec un agencement optimisé - Spacieux séjour/salle à manger avec accès à la terrasse - Deux terrasses : l'une donnant sur la rue, l'autre, plus calme, avec vue sur le jardin - Cuisine moderne avec accès direct à la grande terrasse sur le toit - Chambre avec dressing et salle de bains attenante - Salle d'eau haut de gamme avec douche à l'italienne - WC invités séparé - Prestations de qualité : parquet, plinthes style Hambourg, système domotique (en projet) - Quartier résidentiel calme et établi de Norderstedt-Garstedt - Nombreuses possibilités de co-

conception pendant la construction. Saisissez cette opportunité de participer activement à la création de votre nouveau logement. Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Norderstedt, un concept d'habitat moderne et écoénergétique est en cours d'élaboration : un logement sur mesure, aux finitions soignées et parfaitement adapté à vos besoins. Contactez-nous pour plus d'informations et réservez dès maintenant votre appartement idéal.

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Détails des commodités

- 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 m² Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m²
- Zugang zur kleineren von zwei Terrassen (ca. 8 m²)
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Direkter Zugang zur zweiten Dachterrasse (ca. 20 m²)
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- 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 m²)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25157008 - 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 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: 25157008 - 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

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

www.von-poll.com