

Norderstedt

Μοντέρνο και υψηλής ποιότητας διαμέρισμα ισογείου με κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25157007



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 106 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25157007	Τιμή αγοράς	695.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 106 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	3.5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 13 m ²
Κατάσταση του ακινήτου	1	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2026		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας

Αντλία θερμότητας
αέρα / νερού

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Το ακίνητο



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

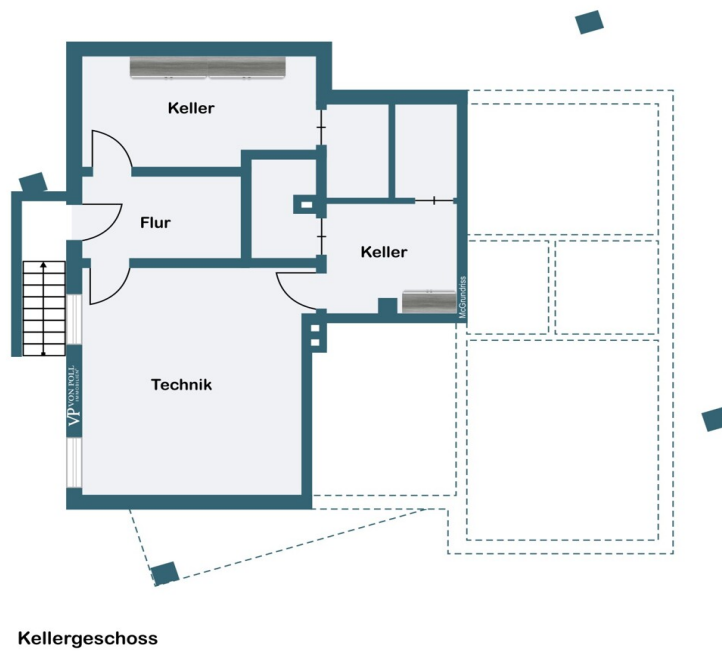
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | www.von-poll.com/norderstedt

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Κάτοψη



Erdgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Μια πρώτη εντύπωση

Σε έναν ήσυχο οικιστικό δρόμο στη δημοφιλή περιοχή Garstedt του Norderstedt, κατασκευάζεται μια αποκλειστική διώροφη κατοικία – ένα έργο υψηλής ποιότητας ανακαίνισης και επέκτασης που συνδυάζει μοντέρνα αρχιτεκτονική, ενεργειακά αποδοτικές κατασκευές και τεχνολογία αιχμής. Η υπάρχουσα μονοκατοικία κατεδαφίζεται πλήρως, αναβαθμίζεται η ενεργειακή της απόδοση και προστίθεται ένας επιπλέον όροφος. Τα σχέδια προβλέπουν δύο κομψά διαμερίσματα, που προσφέρουν άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης και πληρούν τα υψηλότερα πρότυπα άνεσης και ποιότητας. Το μελλοντικό διαμέρισμα στο ισόγειο, με προβλεπόμενη επιφάνεια διαβίωσης περίπου 106 τ.μ., είναι τώρα προς πώληση. Το σχέδιο διαθέτει μια ευρύχωρη, λειτουργική κάτοψη με υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και εξοπλισμό και έναν ιδιωτικό κήπο – μια σπάνια ευκαιρία για όσους εκτιμούν την ελευθερία σχεδιασμού και την άνεση διαβίωσης. Στην καρδιά του διαμερίσματος βρίσκεται ένας ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας περίπου 38 τ.μ., ο οποίος, χάρη στα μεγάλα παράθυρα και την άμεση πρόσβαση στην ηλιόλουστη βεράντα, δημιουργεί μια ιδιαίτερα φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Δίπλα στο καθιστικό βρίσκεται μια μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα, προσβάσιμη τόσο από το διάδρομο όσο και από το σαλόνι - ιδανική για καθημερινή χρήση και για την ψυχαγωγία οικογένειας ή φίλων. Ένα ξεχωριστό WC επισκεπτών έχει σχεδιαστεί στην είσοδο. Ο ιδιωτικός χώρος ύπνου χρησιμεύει ως καταφύγιο και περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο (περίπου 16 τ.μ.), έναν πρακτικό χώρο γκαρνταρόμπας και ένα κομψό ντους. Αυτό έχει σχεδιαστεί με πλακάκια υψηλής ποιότητας, καμπίνα ντους και μοντέρνα φωτιστικά - ένα μέρος για να χαλαρώσετε και να νιώσετε σαν στο σπίτι σας. Ο εσωτερικός σχεδιασμός χαρακτηρίζεται από κομψά υλικά και σύγχρονη τεχνολογία: παρκέ δάπεδο, κλασικά σοβατεπί σε στιλ Αμβούργου και ένα σχεδιασμένο σύστημα έξυπνου σπιτιού για εύκολο έλεγχο της θέρμανσης, του φωτισμού και της ασφάλειας - μέσω εφαρμογής ή επιτοίχιων χειριστηρίων. Το διαμέρισμα

περιλαμβάνει έναν ιδιωτικό κήπο (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης) - που βρίσκεται τόσο στο μπροστινό όσο και στο πίσω μέρος του κτιρίου. Αυτό δημιουργεί έναν ευέλικτο εξωτερικό χώρο για χαλάρωση, κηπουρική ή ζεστά βράδια σε εξωτερικούς χώρους. Τι κάνει αυτό το έργο ξεχωριστό: Καθώς βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη φάση σχεδιασμού και υλοποίησης, πολλές λεπτομέρειες σχετικά με τα χαρακτηριστικά, τα υλικά και τις διατάξεις των δωματίων μπορούν να συντονιστούν ξεχωριστά με τον κατασκευαστή. Αυτό σας επιτρέπει να δημιουργήσετε το δικό σας προσωπικό σπίτι από ένα προσεκτικά σχεδιασμένο κατασκευαστικό έργο. Τα πλεονεκτήματά σας με μια ματιά: - Ενεργειακά ανακαινισμένο και επεκταμένο νέο κτίριο με μόνο δύο οικιστικές μονάδες - Περίπου 106 τ.μ. χώρου διαβίωσης με καλοσχεδιασμένη κάτοψη - Ενιαίος χώρος καθιστικού/τραπεζαρίας με πρόσβαση στη βεράντα - Σύγχρονη εντοιχισμένη κουζίνα με λειτουργική διαρρύθμιση - Ευρύχωρο υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα - Πολυτελές ντους με γενναιόδωρη διαρρύθμιση και καμπίνα ντους - Ξεχωριστό WC επισκεπτών - Υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά: παρκέ δάπεδο, σοβατεπί σε στιλ Αμβούργου, σύστημα έξυπνου σπιτιού (προγραμματισμένο) - Ιδιωτικός κήπος (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης) - Ήσυχη, φιλική προς την οικογένεια τοποθεσία στο Norderstedt-Garstedt - Υψηλός βαθμός συν-σχεδιασμού όσον αφορά τα χαρακτηριστικά και τα υλικά. Επωφεληθείτε από την ευκαιρία να συμμετάσχετε νωρίς σε αυτό το εκλεπτυσμένο οικιστικό έργο και να διαμορφώσετε ενεργά το διαμέρισμά σας. Σε μία από τις πιο περιζήτητες οικιστικές περιοχές του Norderstedt, κατασκευάζεται ένα ενεργειακά αποδοτικό, μοντέρνο σπίτι - ατομικό, υψηλής ποιότητας και πλήρως προσαρμοσμένο στις επιθυμίες σας. Δηλώστε το ενδιαφέρον σας τώρα και εξασφαλίστε το διαμέρισμα των ονείρων σας!

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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
- Erdgeschosswohnung (ca. 106 m² Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m²
- Riesige Fensterflächen
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 16 m²
- 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 m²)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar

- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25157007 - 22844 Norderstedt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com