

Norderstedt

# Stillvoll wohnen, grün leben – energieeffizientes Zuhause an der Grenze zu Hamburg

????????? ??????????: 25157018



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 177 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ??? ??????

|                      |                      |               |                        |
|----------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| ??????? ?????????    | 25157018             | ????? ??????? | 625.000 EUR            |
| ???????????          | ca. 124 m²           | ???????????   | Käuferprovision        |
| ?????????            | 4                    |               | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???       | 3                    |               | MwSt.) des             |
| ??????????           |                      |               | beurkundeten           |
|                      |                      |               | Kaufpreises            |
| ??????????           | 2                    | ?????????     | ???????                |
| ????? ????????????   | 2019                 | ????????????? |                        |
| ?????? ????????????? | 2 x ????????????     | ???????       | ?????????, WC          |
|                      | ?????? ????????????? |               | ?????????????, ??????, |
|                      |                      |               | ??????,                |
|                      |                      |               | ??????????????????     |
|                      |                      |               | ?????????              |

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

????????????? ???????????

??????????  
??????????

?????????????  
??????????

?????????????????  
????????????

BEDARF

????? ???????????

??????????????

??????? ???????  
????????????

21.00 kWh/m<sup>2</sup>a

?????????????  
?????????????????  
???????? ???

12.02.2029

??????????  
??????????????  
??????????

A+

????? ???????????

??????? ???????????  
????? / ??????

????? ?????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
?????????????????

2018

??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ?????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ?????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



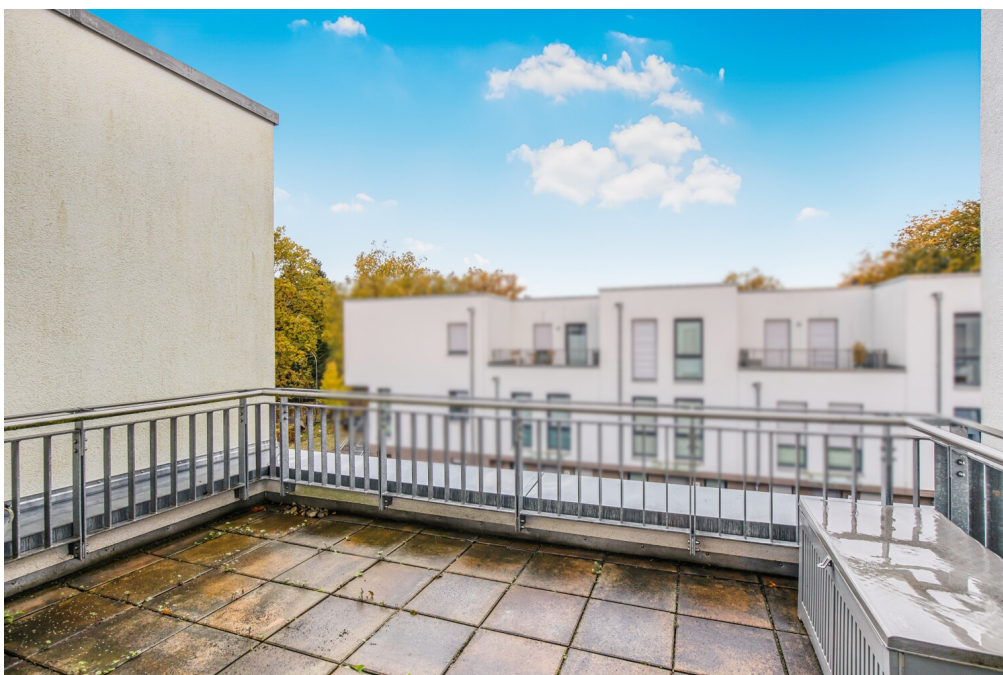
???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ?????????



??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ?????????



??????? ???????? : 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

?? ????????



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)

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

## ??? ?????? ???????????

### MODERNES REIHENHAUS IN NORDERSTEDT

Neuwertig, elegant & direkt an der Grenze zu Hamburg

Dieses moderne, neuwertige Reihenhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, zeitloser Architektur und hochwertiger Ausstattung. Auf einem ca. 177 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> bietet es vier stilvolle Zimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer, ein Gäste WC, einen Kaminofen, zwei Terrassen sowie durchdachte Details, die den Alltag spürbar komfortabler machen. Hier vereinen sich modernes Design, technische Raffinesse und wohnliche Atmosphäre – ideal für Paare mit Anspruch an Stil und Platz oder für eine kleine Familie.

### ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL

Die klare, moderne Architektur des Hauses wird durch große Fensterflächen, helle Räume und edle Materialien betont. Elektrische Jalousien, ein eleganter Parkettboden aus echter Eiche sowie harmonisch aufeinander abgestimmte Farben schaffen ein zeitloses, warmes Wohnambiente.

Das Raumkonzept ist auf maximale Offenheit und Licht ausgerichtet – mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Besonders die zwei Sonnenterrassen in Westausrichtung laden zum Entspannen in der Nachmittagssonne ein – eine im Erdgeschoss, eine weitere im zweiten Obergeschoss.

### WOHNEN & LEBEN IM ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügig geschnittene Wohnküche, die mit ihrer offenen Gestaltung den Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Die moderne Küche überzeugt durch hochwertige Geräte – darunter ein Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube – sowie elegante Fronten und viel Stauraum.

Der angrenzende Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauschränken und Regalen bietet optimale Ordnung und Funktionalität im Alltag. Hier finden Waschmaschine und Haushaltsutensilien ihren festen Platz. Ein praktischer Garderobenbereich im Flur sowie das direkt angrenzende Gäste-WC heißen Ihre Besucher herzlich willkommen.

Ein Kamin mit Feuerholz sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Vom offenen Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die erste Westterrasse mit Blick ins Grüne – ideal für lange Sommerabende und gesellige Stunden im Freien.

Hier wurde bewusst Raum geschaffen für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein – ein Ort mit Atmosphäre, Komfort und hochwertiger Ausstattung. Wer sich einen zusätzlichen Rückzugsort wünscht, findet im Obergeschoss ideale Möglichkeiten, ein separates Wohnzimmer oder einen Entspannungsbereich einzurichten. So lässt sich das Haus flexibel an verschiedene Lebensstile anpassen – ob Familie, Homeoffice oder Paare mit Anspruch an klare Rauntrennung.

#### PRIVATBEREICHE IM OBER- UND DACHGESCHOSS

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, das mit stilvollen Fliesen, modernen Armaturen und edler Ausstattung überzeugt.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer – flexibel nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Studio. Auch hier steht ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Von diesem Geschoss aus gelangt man auf die zweite Sonnenterrasse, die einen herrlichen Rückzugsort im Freien bietet.

#### AUSTATTUNG & ENERGIEEFFIZIENZ

Das Reihenhaus überzeugt nicht nur durch seine Architektur und Raumgestaltung, sondern auch durch eine moderne, nachhaltige und komfortable technische Ausstattung. Ein separates Gerätehaus vorm Hauseingang mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartenutensilien oder Freizeitbedarf. Zwei unmittelbar benachbarte Pkw-Stellplätze auf der Gemeinschaftsparkfläche bieten einen besonders kurzen Weg zum Auto.

Die Immobilie ist auch technisch auf einem zeitgemäßen Stand: Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für hervorragende Wärmedämmung, elektrische Außenrollläden erhöhen den Wohnkomfort. Eine effizient regelbare Fußbodenheizung schafft angenehme Raumtemperaturen in allen Etagen. Die Energieversorgung erfolgt über eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage.

Dank der hochwertigen Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erfüllt das Gebäude den KfW-55-Standard und erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Somit präsentiert sich das Reihenmittelhaus als neuwertiges, zukunftsorientiertes Wohnobjekt mit durchdachter Ausstattung und hohem Anspruch an Komfort und Nachhaltigkeit.

#### FAZIT

Dieses moderne Reihenhaus in Norderstedt verbindet zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und ein stimmiges Raumkonzept zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Durchdachte Details, helle Räume und die ruhige Lage in direkter Nähe zu Hamburg schaffen ein ideales Umfeld für Menschen, die modernes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.

Ob für Paare, Familien oder Berufstätige mit dem Wunsch nach einem flexiblen

Wohnkonzept – diese Immobilie bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und überzeugt mit einem hohen Anspruch an Energieeffizienz und Ausstattung.

Wenn Sie weiteres Interesse an dieser besonderen Immobilie haben, kommen Sie gerne auf uns zu und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den vielen Vorzügen und dem besonderen Wohngefühl dieses Hauses.

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

## ??????????????? ??? ????????

- Neuwertiges Reihenhaus auf ca. 177 m<sup>2</sup> Grundstück mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier stilvolle Zimmer, flexibel nutzbar
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ruhige Lage direkt an der Grenze zu Hamburg
- Zwei West-Terrassen (Erdgeschoss & Dachgeschoss)
- Gartenbereich mit direktem Zugang von der Terrasse
- Dachterrasse als zusätzlicher Rückzugsbereich
- Zwei Außenstellplätze
- Separates Gerätehaus ca. 5 m<sup>2</sup>
- Großzügige, offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube
- Offener Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Kamin mit Feuerholzvorrat
- Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauschränken und Regalen
- Garderobenbereich im Flur
- 1.Obergeschoss mit zwei hellen Schlafzimmern
- Großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, hochwertige Fliesen und moderne Armaturen
- Dachgeschoss mit offenen, flexiblen Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Studio)
- Zweites Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Hochwertiger Parkettboden aus Eiche
- Harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgestaltung
- Große Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Wärmedämmung
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern
- Raumweise regelbare Fußbodenheizung
- Moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage der Eigentümergemeinschaft
- KfW-55-Standard / Energieeffizienzklasse A+
- Klingelanlage mit integrierter Kamera
- Flexible Raumgestaltung für unterschiedliche Lebensentwürfe
- Durchdachtes Raumkonzept mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

??? ??? ??? ???????????

## WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT – STADTNAH, GRÜN UND LEBENSWERT

Modern. Ruhig. Exklusiv angebunden.

Dieses moderne Reihenhaushaus in Norderstedt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen – unmittelbar an der Grenze zur Hamburger Metropolregion. Eingebettet in ein gepflegtes, modernes Wohnumfeld mit klarer Architektursprache und naturnaher Umgebung, vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: urbanes Flair und entspannte Wohnqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre. Reine Anwohnerstraßen, gepflegte Vorgärten und stilvolle Neubauten prägen das Straßenbild. Die direkte Nachbarschaft besteht überwiegend aus hochwertigen Reihen- und Doppelhäusern, bewohnt von Familien, Berufspendlern und Paaren mit Sinn für modernes Wohnen. Trotz der ruhigen Lage ist das städtische Leben nur wenige Minuten entfernt, die perfekte Balance zwischen Rückzug und Anbindung.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen Norderstedt-Mitte und Garstedt (U1) bieten. Von hier aus erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem in rund 30 Minuten. Mit dem Auto sind sowohl die A7 (Anschlussstelle Quickborn) als auch die B432 Richtung Hamburg und Schleswig-Holstein in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Auch Kitas, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz – ebenso wie Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote. Das beliebte Herold-Center Norderstedt mit über 130 Geschäften ist nur etwa fünf Autominuten entfernt.

Für Natur- und Erholungssuchende bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität: Der nahegelegene Stadtpark Norderstedt mit See, Kletterwald, Laufstrecken und Wassersportmöglichkeiten zählt zu den schönsten Naherholungsgebieten der Region. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünzüge und Feldwege zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Auch hier profitiert man von der direkten Nähe zur Hansestadt Hamburg.

Norderstedt selbst ist eine dynamische, aufstrebende Stadt im Norden Hamburgs – Teil der Metropolregion Hamburg – und vereint urbanen Komfort mit norddeutscher

Gelassenheit. Dank ihrer hervorragenden Infrastruktur, der wirtschaftlichen Stärke und der Nähe zum Hamburger Flughafen gehört Norderstedt zu den beliebtesten Wohnorten des Hamburger Umlands.

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25157018 - 22848 Norderstedt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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