

Norderstedt

# 217 m<sup>2</sup> lakótér, családbarát elhelyezkedés és bájos alaprajzok

VP azonosító: 25157002



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

VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 743 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25157002                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 217 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1972                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 625.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2004  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.01.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 136.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |



VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1972-ben épült családi ház körülbelül 217 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 743 m<sup>2</sup>-es telken, jól megtervezett és nagyvonalú elrendezéssel. Ideális családok számára, akiknek sok helyre van szükségük, vagy azoknak, akik értékelik a rugalmas kialakítási lehetőségeket. Összesen hét szobájával, köztük két nappalival és öt hálósobával a ház sokféle felhasználási módot kínál. A nyitott és világos nappali és étkező, amely a nagy elosztóból elegáns dupla ajtókon keresztül közelíthető meg, alkotja az otthon szívéét. A földszinti elrendezést egy tágas hálósoba, egy praktikus iroda és egy elosztó teszi teljessé. A nagyméretű, délnyugati fekvésű terasz a szabadban pihenésre csábít, és hozzáférést biztosít a szépen parkosított kerthez. A kert szinte teljes egészében kerített, biztonságos játszótérrel kínálva a gyermekek számára, valamint idilli pihenőhelyet. A teraszról a bővítményhez is hozzáférhet, amely hangulatos télikertként szolgál, és hozzáférést biztosít a garázshoz. Két fürdőszoba biztosítja a mindennapi élet kényelmét. Míg a teljesen felújított fürdőszoba (felújítva 2001-ben) a földszinten található, egy másik zuhanyzós fürdőszoba található az emeleten. A részleges pince további praktikus helyiségeket kínál, beleértve egy hobbiszobát, egy mosókonyhát és tárolóhelyiségeket. Egy külső lépcsőn keresztül külön bejáratot lehet vezetni a pincébe és a kertbe. Egy garázs is rendelkezésre áll, amely egy autó számára biztosít helyet, valamint további tárolóhelyeket. A ház Norderstedt központi, mégis csendes és lombos lakóövezetében található, egy forgalomcsillapított övezettől (játszótér) távol. A környék magas életminőséget kínál változatos szabadidős tevékenységekkel. Ugyanakkor kiváló infrastruktúrával, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal, valamint a közvetlen közelben található üzletekkel és iskolákkal rendelkezik. Ez a családi ház nemcsak rengeteg helyet kínál, hanem lehetőséget arra is, hogy saját elképzelései szerint alakítsa ki otthonát. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és fedezze fel ennek a kivételes ingatlannak a lehetőségeit!

**VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Részletes felszereltség

- Familiengegend
- Rückwärtige Lage, nicht direkt an der Straße
- Massive Bauweise
- Garage mit Zugang zum Anbau/Wintergarten
- fast vollständig eingefriedetes Grundstück
- großer Garten mit sonniger Terrasse (Süd-West Ausrichtung)
- charmanter Grundriss mit einer tollen Raumaufteilung
- 7 großzügige Zimmer (davon zwei große Wohnzimmer)
- 5 Schlafzimmer (Kinder- und Gästezimmer)
- großer Empfangsbereich mit Treppe ins Ober- und Kellergeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Büro mit Zugang in den Garten
- Vollbad aus 2001
- Obergeschoss mit einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern und einem Duschbad
- Teilkeller
- Vorratsraum
- Hobbyraum
- Waschküche



**VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Minden a helyszínról

Norderstedt ist eine dynamische Stadt im Süden Schleswig-Holsteins und gehört zur Metropolregion Hamburg. Mit rund 80.000 Einwohnern vereint die Stadt eine hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein grünes Umfeld. Die direkte Nähe zur Hansestadt Hamburg macht Norderstedt zu einem begehrten Wohnstandort für Pendler und Familien.

Der Stadtteil Harksheide zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Norderstedt. Hier trifft ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld auf eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Hamburg. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben sind die grünen Erholungsflächen wie das Moorbekpark-Gebiet oder der Rantzauer Forst, die zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Norderstedt verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A7 und A23 sind schnell erreichbar, die U-Bahnlinie U1 verbindet die Stadt direkt mit Hamburg, und der Flughafen Hamburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dank der Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und hoher Wohnqualität ist Harksheide eine erstklassige Adresse für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer Großstadtanbindung verbinden möchten.

VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 136.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**VP azonosító: 25157002 - 22844 Norderstedt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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