

Norderstedt

Modern és igényes földszinti lakás kerttel

VP azonosító: 25157007



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

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

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Áttekintés

VP azonosító	25157007
Hasznos lakótér	ca. 106 m ²
Emelet	1
Szobák	3.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	649.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 13 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás Hoszivattyú

Energiatanúsítvány A rendelkezések szerint nem kötelező

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



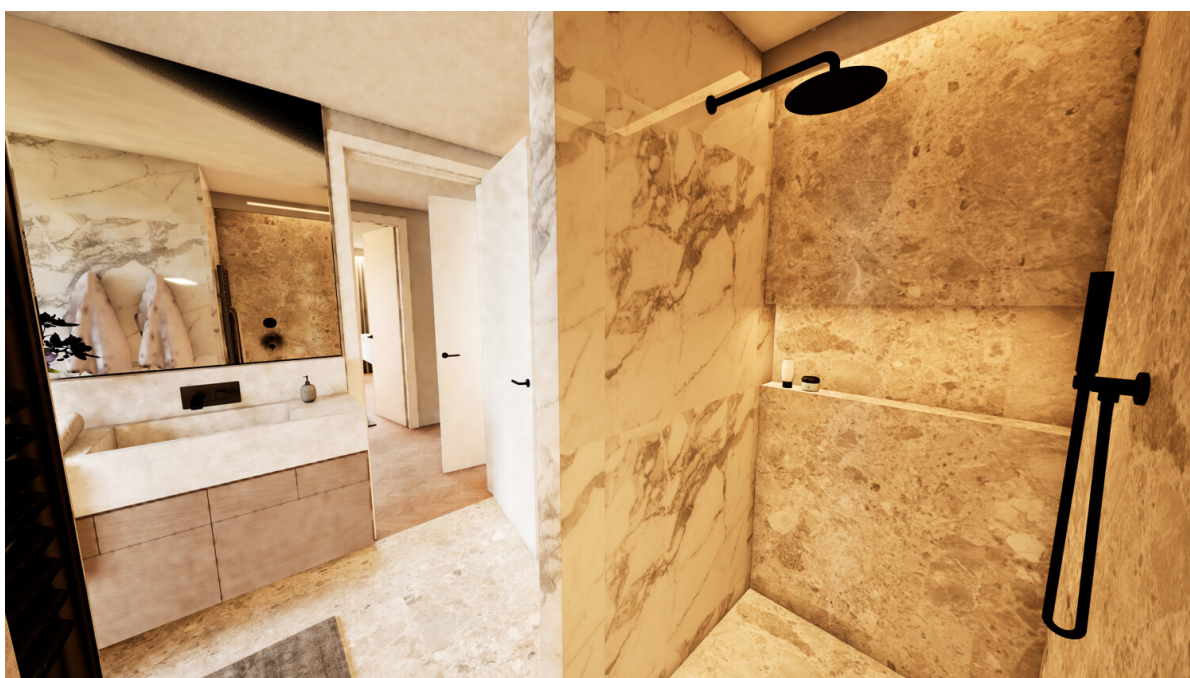
VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az ingatlan



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

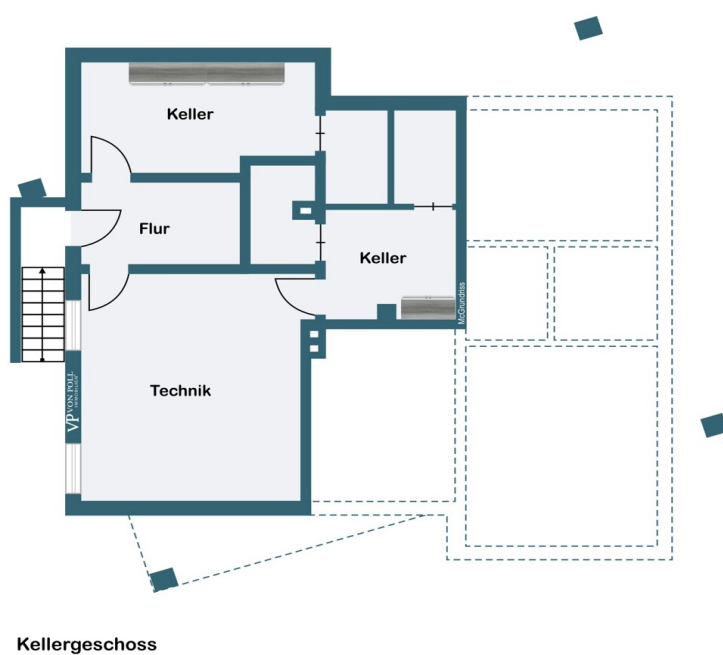
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | www.von-poll.com/norderstedt

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Alaprajzok



Erdgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Az első benyomás

A népszerű Garstedt Norderstedt kerület csendes lakóutcájában egy exkluzív kétlakásos ház épül – egy magas színvonalú felújítási és bővítési projekt, amely ötvözi a modern építészetet, az energiahatékony építést és a legmodernebb technológiát. A meglévő családi házat teljesen kibelezik, energiahatékonyt korszerűsítik, és egy emeletet építenek hozzá. A tervek szerint két stílusos társasházi lakás épül, amelyek bőséges teret kínálnak az egyéni lakhatási elképzeléseknek, és megfelelnek a legmagasabb kényelmi és minőségi követelményeknek. A leendő földszinti lakás, amelynek tervezett lakóterülete körülbelül 106 m², most eladó. A kialakítás tágas, funkcionális alaprajzot, kiváló minőségű berendezéseket és berendezéseket, valamint saját kertrészt kínál – ritka lehetőség azok számára, akik értékelik a tervezési szabadságot és a lakhatási kényelmet. A lakás szívében egy körülbelül 38 m²-es, nyitott terü nappali és étkező található, amely a nagy ablakoknak és a napsütötte teraszra való közvetlen kijáratnak köszönhetően különösen világos és hívogató hangulatot teremt. A nappali mellett található egy modern, beépített konyha, amely a folyosóról és a nappaliból is megközelíthető – ideális mindennapi használatra, család vagy barátok fogadására. Egy külön vendég-WC került kialakításra az elszobában. A privát hálórész pihenőként szolgál, és egy tágas hálószobát (kb. 16 m²), egy praktikus öltözőrész és egy elegáns zuhanyzót foglal magában. Ez minőségi csempével, zuhanykabinnal és modern berendezési tárgyakkal lett megtervezve – egy hely a kikapcsolódásra és az otthoni érzésre. A belsőépítészeti elegáns anyagok és modern technológia jellemzi: parketta, klasszikus hamburgi stílusú szegélylécek, valamint egy tervezett okosotthon-rendszer a fűtés, a világítás és a biztonság kényelmes vezérléséhez – alkalmazáson vagy falra szerelt vezérlokon keresztül. A lakáshoz tartozik egy privát kertrész (kizárólagos használati joggal) – amely az épület elején és hátsó részén is található. Ez sokoldalú kültéri teret teremt a pihenéshez, kertészkedéshez vagy hangulatos estékhez a szabadban. Ami különlegessé teszi ezt a projektet: Mivel jelenleg a tervezési és megvalósítási fázisban van, a jellemzőkkel, anyagokkal és a helyiségek elrendezésével kapcsolatos számos részlet még egyedileg egyeztethető a fejlesztővel. Így egy gondosan megtervezett építési projektből saját, személyes otthont hozhat létre. Előnyei egy pillantásra: -
Energiahatékonyan felújított és kibővített új épület mindössze két lakóegységgel - Kb. 106 m² lakóterület jól megtervezett alaprajzzal - Nyitott terü nappali/étkező teraszkapcsolattal - Modern, beépített konyha funkcionális elrendezéssel - Tágas hálószoba gardróbbal - Luxus zuhanyzó nagyvonalú elrendezéssel és küszöb nélküli zuhanyzóval - Külön vendég-WC - Kiváló minőségű felszereltség: parketta, hamburgi stílusú szegélylécek, okosotthon rendszer (tervezett) - Saját kertrész (kizárólagos használati jog) - Csendes, családbarát elhelyezkedés Norderstedt-Garstedtben - Magas fokú közös tervezés a jellemzők és anyagok tekintetében. Használja ki a lehetőséget, hogy korán bekapcsolódjon ebbe a kifinomult lakóprojektbe, és aktívan alakítsa lakását. Norderstedt egyik legkeresettebb lakóövezetében egy energiahatékony, modern otthon épül – egyedi, kiváló minőségű és teljes mértékben az Ön

kívánságaira szabott. Regisztráljon most, és biztosítsa be álmai lakását!

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25157007 - 22844 Norderstedt

További információ / adatok

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: 25157007 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com