

Norderstedt

# Stílusos álomlakás kiváló helyen Norderstedtben

VP azonosító: 25157008



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

VÉTELÁR: 845.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

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

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25157008
Hasznos lakótér	ca. 115 m²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	845.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Hoszivattyú

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25157008 - 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)

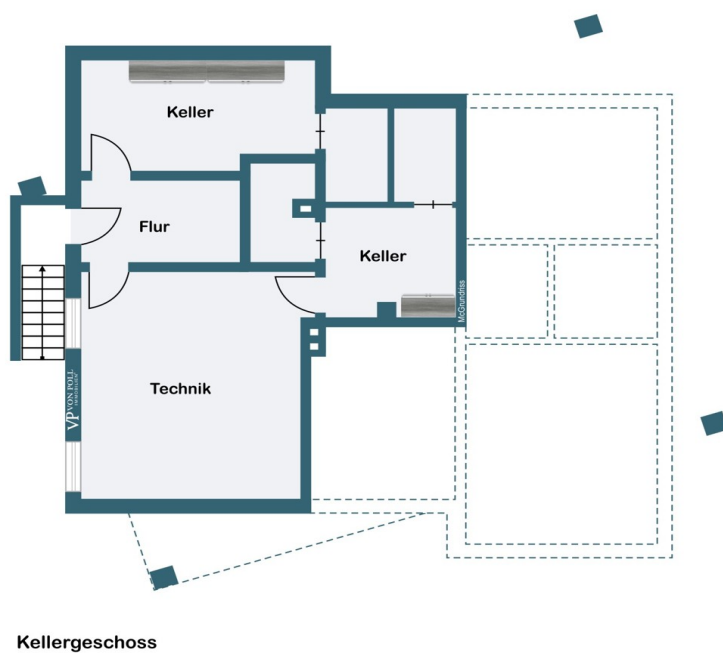
VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Alaprajzok



Dachgeschoss





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

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Az első benyomás

A népszerű Norderstedt-Garstedt kerület csendes, rendezett lakóövezetében egy kiváló minőségű kétlakásos ház épül – egy jól megtervezett felújítási és bővítési projekt, amely harmonikusan ötvözi a modern építészetet, a legmodernebb technológiát és az energiahatékony lakhatási kényelmet. A meglévő családi házat teljesen kibelezik, energiahatékonyágát korszerűsítik, és egy további tetotéri szintet építenek hozzá. Ez két egyedi tervezésű társasházi lakást hoz létre, amelyek megfelelnek a legmagasabb tervezési, funkcionalitási és fenntarthatósági követelményeknek. A leendő tetotéri lakás, amelynek tervezett lakóterülete körülbelül 115 m<sup>2</sup>, most eladó. Világosan strukturált alaprajzzal és két tágas terasszal büszkélkedhet – privát pihenőhelyekkel, amelyek a szabadtéri életet a mindennapi élet szerves részévé teszik. Mivel a projekt jelenleg még a megvalósítási fázisban van, a vásárlóknak lehetőségük van aktívan részt venni a belső részletek alakításában – az anyagoktól és a színsémáktól kezdve a muszaki elemekig. A lakás szívében egy körülbelül 45 m<sup>2</sup>-es tágas nappali és étkező található, amelyet természetes fény áraszt el, és a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően nyitottnak érződik. A tervezett utcai teraszkijárat vizuálisan kibővíti a lakóteret, és kapcsolatot teremt a beltéri és kültéri élet között – ideális a friss levegőn eltöltött pihentető órákhoz. A közelben található egy tágas hálószoba külön gardróbba és saját zuhanyzóval. A fürdőszoba modern és igényes lesz, beépített zuhanyzóval és elegáns szerelvényekkel, kényelmes menedéket nyújtva a nyugalomhoz és a kikapcsolódáshoz. A bejáratot egy külön vendég-WC teszi teljessé. A folyosóról megközelíthető konyha funkcionális és stílusos kialakítású. A csendes kertre néző, nagy, körülbelül 20 m<sup>2</sup>-es tetoteraszra közvetlen kijárat vezet, így ez a terület tökéletes hely a napsütéses reggelikhez vagy a kellemes nyári estékhez – kert fenntartása nélkül. A muszaki jellemzők is megfelelnek a legmagasabb színvonalnak: elegáns parketta, klasszikus hamburgi stílusú szegélylécek, valamint egy tervezett okosotthon-rendszer, amely alkalmazáson vagy fali panelen keresztül vezérli a fűtést, a világítást és a biztonságot, modern lakhatási kényelmet teremt magas szinten. Ami különlegessé teszi ezt a lakást: Mivel még a tervezési és építési fázisban van, az építővel szorosan együttműködve megoszthatja egyéni ötleteit. Ezáltal egy olyan otthont teremthet, amely nemcsak kiváló minőségű, hanem az Ön személyes stílusát is tükrözi. A tervezett kiemelt területek áttekintése: - Energiahatékonyan felújított és kibővített új épület, mindössze két lakóegységgel - Kb. 115 m<sup>2</sup> lakótér jól megtervezett alaprajzzal - Tágas nappali/étkező teraszkapcsolattal - Két terasz – az egyik az utcára, a másik csendes és a kertre néz - Modern konyha közvetlen hozzáféréssel a nagy tetoteraszhoz - Hálószoba tervezett gardróbba és saját fürdőszobával - Kiváló minőségű zuhanyzós fürdőszoba walk-in zuhanyzóval - Külön vendég WC - Kiváló minőségű felszereltség: parketta, hamburgi

stílusú szegélyléc, okosotthon rendszer (tervezett) - Csendes, bevált lakóövezet  
Norderstedt-Garstedtben - Széleskörű közös tervezési lehetőségek az építési fázisban.  
Használja ki ezt a lehetőséget, hogy aktívan részt vegyen új otthona létrehozásában.  
Norderstedt egyik legkeresettebb lakóövezetében egy energiahatékony, modern  
lakhatási koncepciót fejlesztenek – egyedileg megtervezve, magas színvonalon  
befejezve, és tökéletesen az Ön igényeihez igazítva. További információkért vegye fel  
velünk a kapcsolatot, és biztosítsa be álmai lakását mielőbb.

**VP azonosító: 25157008 - 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
- Dachgeschosswohnung (ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Zugang zur kleineren von zwei Terrassen (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Direkter Zugang zur zweiten Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung



**VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25157008 - 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 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.

VP azonosító: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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