

**Norderstedt**

# Einziehen, ankommen und das Leben genießen.

**Codice oggetto: 25157023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25157023	Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Superficie netta	ca. 179 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

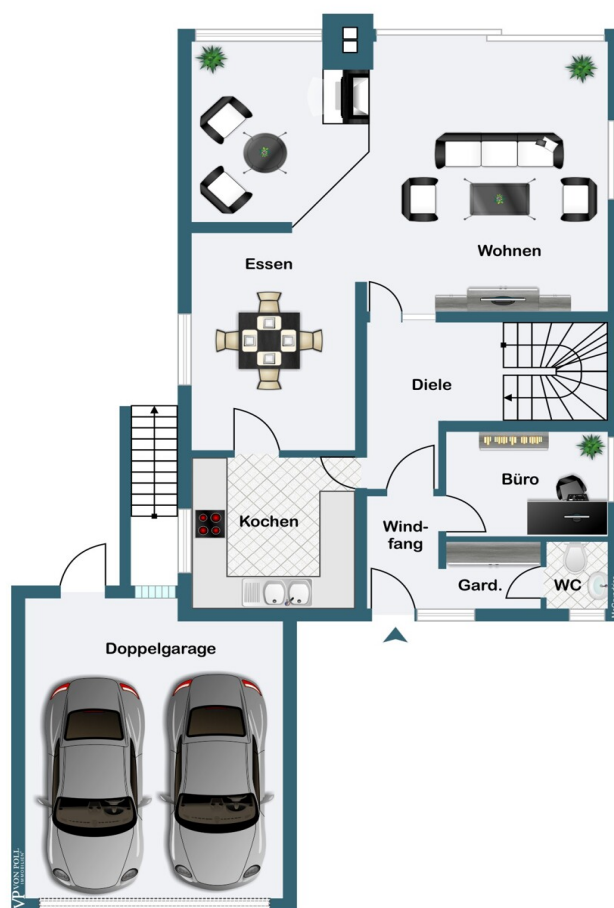
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

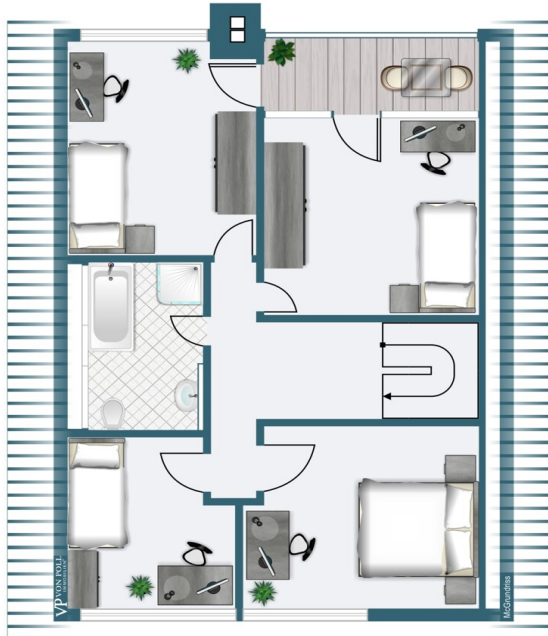
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt

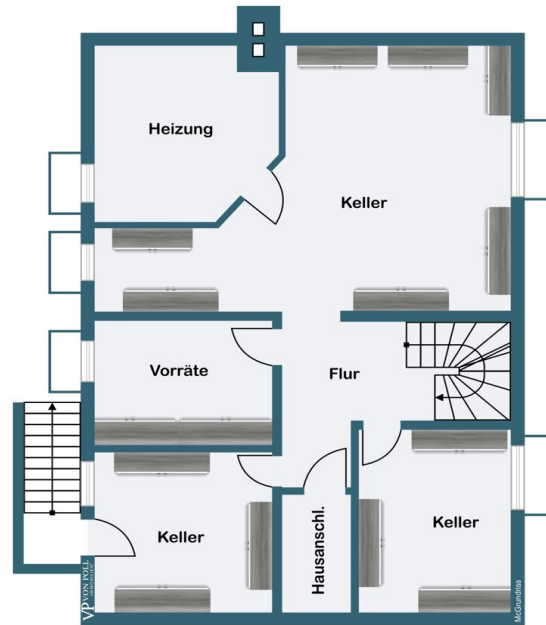
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Una prima impressione

Exklusives Einfamilienhaus in Norderstedt – Stilvolles Architektenhaus mit sonnigen Garten und hochwertiger Ausstattung

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur eine Immobilie – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980, entworfen vom renommierten Architekten Otto Voß, vereint zeitlose Architektur mit moderner, hochwertiger Ausstattung und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 875 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für ein komfortables und familienfreundliches Wohnen.

Im Jahr 2007 wurde das Haus umfassend saniert und mit viel Liebe zum Detail sowie hohem technischem Anspruch vollständig modernisiert. Heute präsentiert sich die Immobilie mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

**ERDGESCHOSS – Offenheit, Licht und Geborgenheit**

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf Großzügigkeit und Wohnqualität gelegt wurde. Der einladende Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste WC empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Die stilvolle Treppe ins Obergeschoss verleiht dem Flur eine luftige Weite und schafft eine harmonische Verbindung der Ebenen.

Durch eine elegante Glasschiebetür gelangt man in den zentralen Wohnbereich – das Herzstück des Hauses. Hier eröffnet sich ein beeindruckend heller Raum mit großflächigen Fensterfronten, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigeben und für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgen. Die Kombination aus

natürlichem Licht, offenen Strukturen und hochwertigen Materialien schafft eine warme, einladende Atmosphäre.

Die gemütliche Kaminecke lädt insbesondere in den kühleren Monaten zu entspannten Abenden im Kreis der Familie ein. Der offen gestaltete Essbereich verbindet Wohnen und Genießen auf ideale Weise. Die große Sonnenterrasse ist vom Wohnbereich direkt zugänglich und bietet weiteren Platz für gesellige Abende oder gemeinsame Mahlzeiten im Freien.

Die maßgefertigte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und überzeugt durch Qualität, Funktionalität und zeitloses Design – ein Ort, an dem Kochen zum Erlebnis wird.

Abgerundet wird das durchdachte Raumkonzept im Erdgeschoss durch ein stilvoll integriertes Büro, das Funktionalität und Ästhetik auf ideale Weise vereint. Hochwertig gefertigte Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

#### OBERGESCHOSS – Rückzugsorte mit Wohlfühlcharakter

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl konsequent fort. Insgesamt stehen hier vier vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Ankleidezimmer eignen – perfekt für Familien mit individuellem Platzbedarf.

Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zu einem Balkon und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne – ein wunderbarer Ort für ruhige Momente am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer: Ausgestattet mit Badewanne und Dusche sowie eingebettet in eine stilvolle Dachgaube mit großzügigen Fensterflächen entsteht hier ein außergewöhnlich helles und offenes Raumgefühl.

AUSTATTUNG – Modern, hochwertig und durchdacht

Das gesamte Haus wurde mit einem klaren Anspruch an Qualität und Design modernisiert. Helle, verputzte Wände unterstreichen die zeitlose Eleganz der Räume. Im Erdgeschoss wurden moderne, großformatige und besonders hochwertige Feinsteinzeugfliesen verlegt, während das Obergeschoss mit einem hellen, angenehmen Teppichboden ausgestattet ist, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein besonderes Merkmal ist die professionell geplante Lichtinstallation im gesamten Haus, die jedes Zimmer perfekt in Szene setzt und eine stimmungsvolle Atmosphäre schafft – ein Detail, das in dieser Qualität nur selten zu finden ist.

#### KELLERGESCHOSS – Viel Raum für Ideen und Alltag

Auch das Kellergeschoss überzeugt auf ganzer Linie: beheizt, trocken und in einem sehr gepflegten Zustand bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassischer Vorratskeller, großzügige Waschküche, Werkbereich oder Hobbyraum – hier steht reichlich Platz für individuelle Bedürfnisse zur Verfügung.

#### AUßENBEREICH – Ihr privates Gartenparadies

Ein weiteres, absolutes Highlight dieser Immobilie ist der Außenbereich. Die großzügige Sonnenterrasse in optimaler Süd-West-Ausrichtung bietet den ganzen Tag über beste Lichtverhältnisse und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Sonne und Ruhe gleichermaßen.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Teichanlage und stimmungsvoller Beleuchtung schafft eine idyllische Atmosphäre und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens in den warmen Monaten.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark Norderstedt unterstreicht die besondere Qualität dieses Standorts. Natur, Erholung und Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür – ein echtes Paradies für Familien.

## FAZIT

Diese Immobilie vereint auf einzigartige Weise architektonische Qualität, hochwertige Modernisierung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss und die idyllische Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Stil und Lebensqualität legen.

Einziehen, ankommen und das Leben genießen – genau dafür ist dieses Haus gemacht!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin dieses tollen Zuhauses kommen Sie gerne auf uns zu.

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1980
- Architektenplanung: Otto Voß
- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- Grundstück: ca. 875 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert mit separatem Gartenzugang
- Umfangreiche Modernisierungen 2007
- Elektro- und Heizungsinstallationen erneuert
- Elektroanlage auf CAT-7-Standard
- Gas-Brennwerttherme mit Systemtrennung
- Fußbodenheizung Erd- & Obergeschoss (Uponor)
- Beheizter Keller mit Wandheizkörpern
- Erdgeschoss: großformatige Feinsteinzeugfliesen (Cotto D'Este)
- Obergeschoss: heller Teppichboden
- Moderne & helle Putzwände
- Flächenbündige Innentüren mit verdeckten Scharnieren
- Glasschiebetür zwischen Eingangsbereich und Wohnraum
- Maßgefertigte Einbauschränke in Büro, Garderobe u. weiteren Bereichen
- Maßgefertigte Einbauküche aus 2011 mit hochwertigen Miele-Geräten
- Modernes Vollbad im Obergeschoss mit Dachgaube
- Hochwertiges Gäste WC im Erdgeschoss
- Badezimmer-Armaturen: Citterio (Hans Grohe) und Metropol
- Flächendeckende VdS-zertifizierte Alarmanlage (Telenot)
- Fensterflächen größtenteils aus 2024
- Fenster mit Glasbruchsensoren und Öffnungskontakten
- Video-Gegensprechanlage an der Haustür
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss mit Zentral- und Zeitsteuerung
- Vielseitig nutzbare Kellerräume: Vorrat, Waschküche, Werkbereich, Hobbyraum

- Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor
- 22 kW Starkstromanschluss für E-Fahrzeuge
- Angrenzender Schuppenbereich für Fahrräder/Gartengeräte
- Großzügige Terrasse mit Bangkirai-Holzbelag
- Elektrische Markisen
- Liebevoll gestalteter Garten mit Teichanlage (Filter-, Pumpen- & Bachlauf-System)
- Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Tutto sulla posizione

LAGEBESCHREIBUNG – Wohnen im Einklang mit Natur, Ruhe und urbaner Nähe

Die Lage dieser besonderen Immobilie vereint auf eindrucksvolle Weise das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, grüne Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur Metropolregion Hamburg. Eingebettet in eine der gefragtesten Wohnlagen von Norderstedt, bietet dieses Umfeld ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und familienfreundliches Leben.

MIRKOLAGE – Geborgenheit, Ruhe und Natur direkt vor der Tür

Schon beim Ankommen wird spürbar, was diesen Standort so besonders macht: eine angenehme Ruhe, geprägt von gewachsenen Strukturen, gepflegten Gärten und einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem niveauvollen Wohnumfeld, das Sicherheit, Privatsphäre und ein hohes Maß an Wohnqualität vermittelt – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Nachbarschaft noch gelebt wird.

Die Straßen im direkten Umfeld sind verkehrsberuhigt und werden überwiegend von Anwohnern genutzt. Dadurch entsteht eine entspannte, nahezu dörfliche Atmosphäre, die im Alltag spürbar entlastet und zur Erholung beiträgt.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Stadtpark Norderstedt. Diese grüne Oase eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven und passiven Freizeitgestaltung: ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannte Nachmittage im Grünen. Für Familien bietet der Park zahlreiche Spiel- und Freizeitangebote, während Naturfreunde die Weitläufigkeit und Ruhe der Landschaft genießen. Hier beginnt Erholung direkt vor

der Haustür.

Auch im Alltag überzeugt die Lage durch kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ein entscheidender Vorteil für Familien, der den Alltag deutlich erleichtert.

#### MAKROLAGE – Lebensqualität mit optimaler Anbindung

Norderstedt gehört zu den begehrtesten Wohnstandorten im nördlichen Umland von Hamburg – und das aus gutem Grund. Die Stadt verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet damit eine ausgewogene Lebensqualität für alle Generationen.

Die Nähe zur Hamburg eröffnet vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung – sowohl über das Straßennetz als auch durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere das U-Bahn-Netz – ist die Hamburger Innenstadt schnell und komfortabel erreichbar. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die die Dynamik der Großstadt schätzen, jedoch bewusst im Grünen wohnen möchten.

Darüber hinaus bietet Norderstedt selbst ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sport- und Freizeitangeboten sowie ein ausgezeichnetes Bildungs- und Betreuungsangebot. Moderne Infrastruktur trifft hier auf viel Grün – eine Kombination, die den Wohnstandort besonders lebenswert macht.

#### FAZIT – Ein Standort zum Ankommen und Bleiben

Diese Lage steht für ein Lebensgefühl: Ruhe, Sicherheit, Naturverbundenheit und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Metropole. Sie bietet den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf ein hochwertiges Umfeld, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität legen.

Ein Ort, an dem sich Alltag und Freizeit mühelos verbinden lassen – und an dem aus Wohnen echtes Zuhause wird.

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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.

**Codice oggetto: 25157023 - 22844 Norderstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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