

Norderstedt

217 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, posizione adatta alle famiglie e planimetrie affascinanti

Codice oggetto: 25157002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 743 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

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

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25157002
Superficie netta	ca. 217 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	136.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1972, offre circa 217 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 743 m<sup>2</sup>, con una planimetria ben progettata e generosa. È ideale per famiglie che necessitano di molto spazio o per chi apprezza opzioni di progettazione flessibili. Con un totale di sette stanze, tra cui due soggiorni e cinque camere da letto, la casa offre una varietà di utilizzi. La zona giorno e pranzo, aperta e luminosa, accessibile tramite eleganti porte a due ante dall'ampio ingresso, costituisce il cuore della casa. Una spaziosa camera da letto principale, un pratico studio e un disimpegno completano la disposizione del piano terra. L'ampia terrazza esposta a sud-ovest invita a rilassarsi all'aperto e offre accesso al giardino curato nei minimi dettagli. Il giardino è quasi interamente recintato, offrendo un'area giochi sicura per i bambini e un rifugio idilliaco per il relax. Dalla terrazza si accede anche all'ampliamento, che funge da accogliente veranda e offre accesso al garage. Due bagni garantiscono ampio comfort per la vita quotidiana. Mentre il bagno completamente ristrutturato (ristrutturato nel 2001) si trova al piano terra, al piano superiore è presente un altro bagno con doccia. Il seminterrato parziale offre ulteriori pratici spazi di servizio, tra cui una sala hobby, una lavanderia e ripostigli. Una scala esterna consente l'accesso indipendente al seminterrato e al giardino. Sono inoltre disponibili un garage con spazio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. La casa si trova in una zona residenziale centrale ma tranquilla e verdeggiante di Norderstedt, lontana da una zona a traffico limitato (via dei giochi). La zona circostante offre un'elevata qualità della vita con diverse attività per il tempo libero. Allo stesso tempo, potrete beneficiare di un'eccellente infrastruttura con buoni collegamenti con i mezzi pubblici, nonché di negozi e scuole nelle immediate vicinanze. Questa casa indipendente offre non solo molto spazio, ma anche l'opportunità di creare una casa secondo i vostri desideri. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite il potenziale di questa eccezionale proprietà!

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25157002 - 22844 Norderstedt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25157002 - 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)