



Codice oggetto: 25157007 - 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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## A colpo d'occhio

|                     |                              |                           |                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25157007</b>              | Prezzo d'acquisto         | <b>745.000 EUR</b>                                                                               |
| Superficie netta    | ca. 106 m <sup>2</sup>       | Appartamento              | <b>Piano terra</b>                                                                               |
| Piano               | <b>1</b>                     | Compenso di<br>mediazione | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| Vani                | <b>3.5</b>                   | Stato dell'immobile       | <b>In progetto</b>                                                                               |
| Camere da letto     | <b>1</b>                     | Tipologia costruttiva     | <b>massiccio</b>                                                                                 |
| Bagni               | <b>1</b>                     | Superficie lorda          | <b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>                                                                      |
| Anno di costruzione | <b>2026</b>                  | Caratteristiche           | <b>Terrazza, Giardino /<br/>uso comune, Cucina<br/>componibile</b>                               |
| Garage/Posto auto   | <b>1 x superficie libera</b> |                           |                                                                                                  |

Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Pompa di calore  
idraulica/pneumatica

Certificazione  
energetica

Legally not required

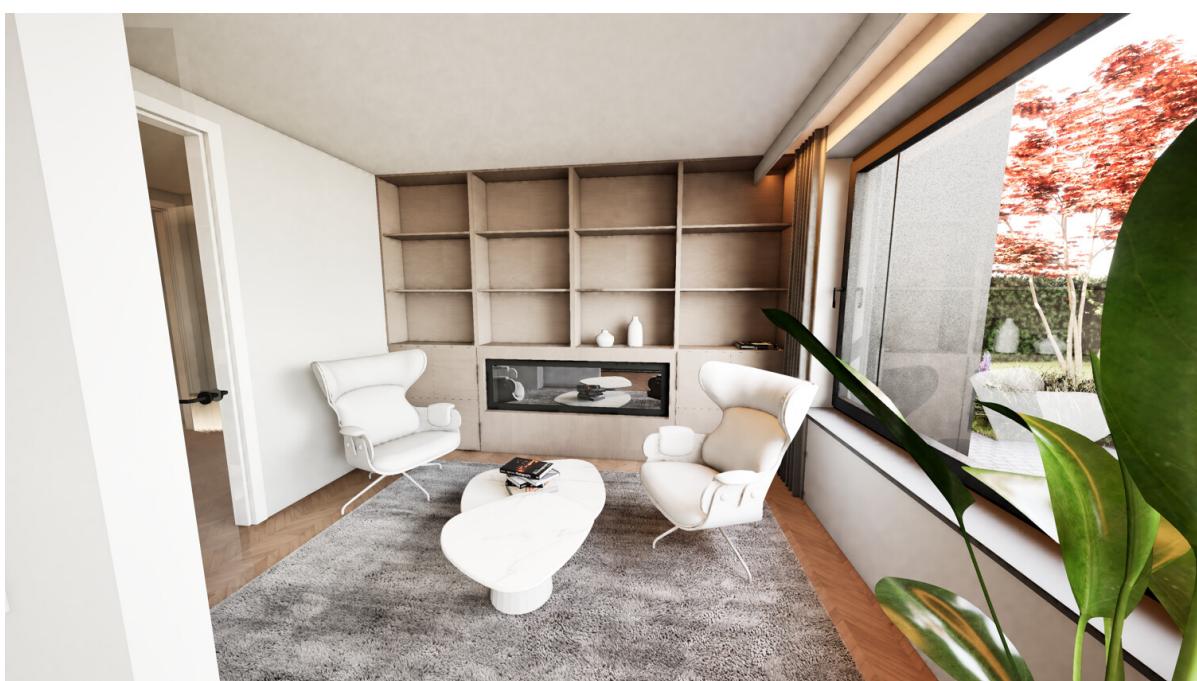
Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



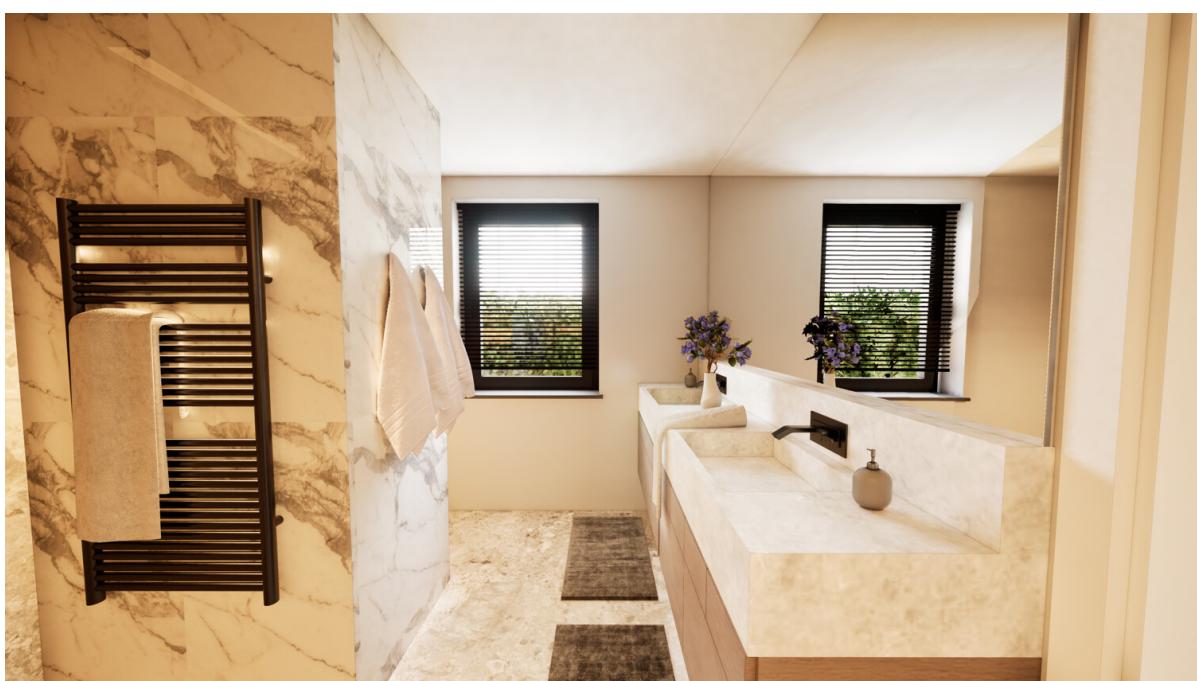
Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



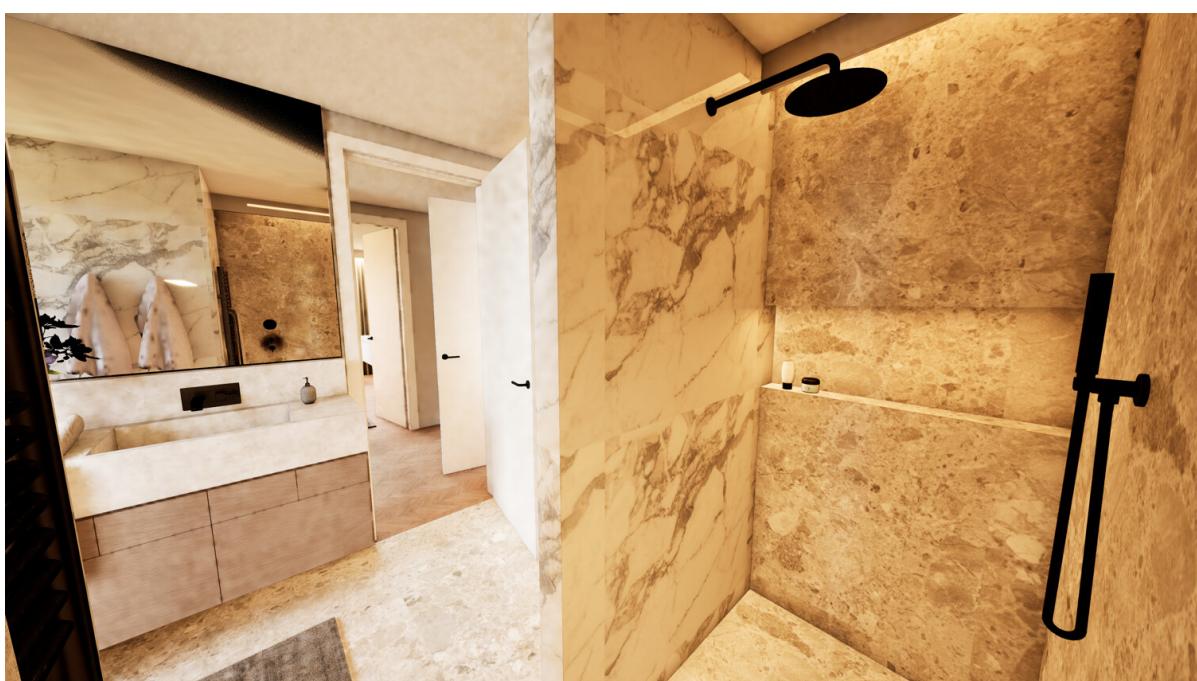
Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157007 - 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.

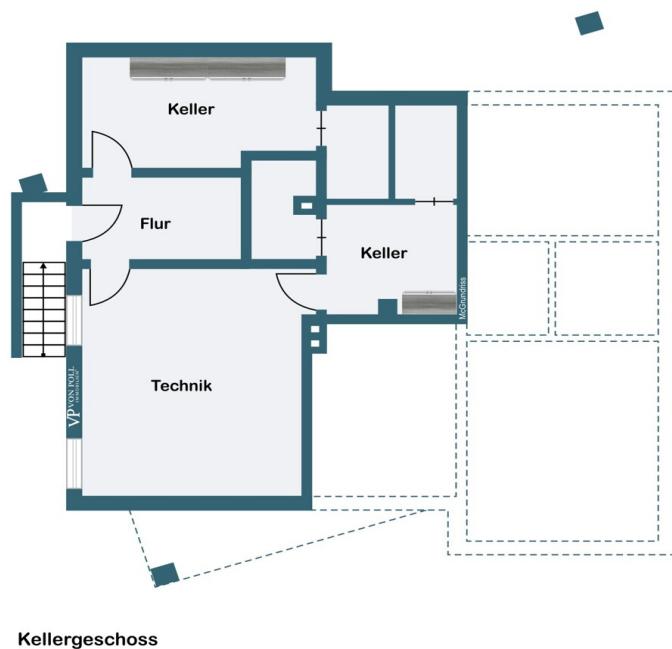
**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

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

Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Planimetrie





**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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Una prima impressione

In una tranquilla strada residenziale nel popolare quartiere Norderstedt di Garstedt, è in costruzione un'esclusiva casa bifamiliare: un progetto di ristrutturazione e ampliamento di alta qualità che combina architettura moderna, edilizia ad alta efficienza energetica e tecnologie all'avanguardia. L'attuale casa unifamiliare verrà completamente sventrata, migliorata dal punto di vista energetico e ampliata con un piano aggiuntivo. Il progetto prevede due eleganti appartamenti, che offrono ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate e soddisfano i più elevati standard di comfort e qualità. Il futuro appartamento al piano terra, con una superficie abitabile prevista di circa 106 m<sup>2</sup>, è ora in vendita. Il progetto presenta una planimetria spaziosa e funzionale, con finiture di alta qualità e un giardino privato: una rara opportunità per chi apprezza la libertà di progettazione e il comfort abitativo. Il cuore dell'appartamento è una zona giorno e pranzo open space di circa 38 m<sup>2</sup> che, grazie alle ampie finestre e all'accesso diretto alla terrazza soleggiata, crea un'atmosfera particolarmente luminosa e invitante. Adiacente alla zona giorno si trova una moderna cucina attrezzata, accessibile sia dal corridoio che dal soggiorno, ideale per l'uso quotidiano e per intrattenere la famiglia o gli amici. Un bagno per gli ospiti separato è previsto nell'ingresso. La zona notte privata funge da rifugio e comprende un'ampia camera da letto (circa 16 m<sup>2</sup>), una pratica zona guardaroba e un elegante bagno con doccia. Quest'ultimo è progettato con piastrelle di alta qualità, una cabina doccia e sanitari moderni: un luogo dove rilassarsi e sentirsi a casa. Il design degli interni è caratterizzato da materiali eleganti e tecnologie moderne: pavimenti in parquet, battiscopa classici in stile amburghese e un sistema di domotica progettato per gestire comodamente riscaldamento, illuminazione e sicurezza, tramite app o comandi a parete. L'appartamento comprende un giardino privato (diritto d'uso esclusivo), situato sia nella parte anteriore che posteriore dell'edificio. Questo crea uno spazio esterno versatile per il relax, il giardinaggio o le serate accoglienti all'aperto. Ciò che rende speciale questo progetto: essendo attualmente in fase di progettazione e realizzazione, molti dettagli riguardanti caratteristiche, materiali e disposizione degli spazi possono ancora essere coordinati individualmente con il costruttore. Questo vi permette di creare la vostra casa personale da un progetto di costruzione attentamente pianificato. I vostri vantaggi in sintesi: - Nuovo edificio ristrutturato e ampliato a risparmio energetico con solo due unità abitative - Circa 106 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una planimetria ben progettata - Zona soggiorno/pranzo open space con accesso alla terrazza - Moderna cucina attrezzata con una disposizione funzionale - Ampia camera da letto con zona spogliatoio - Lussuoso bagno con doccia spaziosa e cabina doccia - WC per gli ospiti separato - Dotazioni di alta qualità: pavimento in parquet, battiscopa in stile amburghese, sistema di domotica (in fase di progettazione) - Giardino privato (diritto d'uso esclusivo) - Posizione tranquilla e

adatta alle famiglie a Norderstedt-Garstedt - Elevato grado di co-progettazione per quanto riguarda caratteristiche e materiali. Cogliete l'opportunità di partecipare fin da subito a questo sofisticato progetto residenziale e di dare forma attivamente al vostro appartamento. In una delle zone residenziali più ambite di Norderstedt, sta sorgendo una casa moderna a risparmio energetico: individuale, di alta qualità e interamente su misura per i vostri desideri. Registratevi subito e assicuratevi l'appartamento dei vostri sogni!

Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt

## Dettagli dei servizi

- Energetisch saniert 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>
- Riesige Fensterflächen
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

**Codice oggetto: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25157007 - 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 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: 25157007 - 22844 Norderstedt**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

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

---

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