Norderstedt

Einmalige Chance: Moderne Doppelhaushälfte mit Stil, viel Komfort und Effizienz

CODICE OGGETTO: 25157009

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 111 m² • **VANI:** 4.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 298 m²

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 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: 25157009 - 22848 Norderstedt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25157009
Superficie netta	ca. 111 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	74.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 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 | *www.von-poll.com/norderstedt*

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

Una prima impressione

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2015 auf einem ca. 298?m² großen Grundstück errichtet und entspricht dem KfW-70-Effizienzhaus-Standard – ein zukunftssicherer Beitrag zu niedrigen Energiekosten und nachhaltigem Wohnen. Mit einer Wohnfläche von ca. 111?m² sowie zusätzlichen ca. 56?m² hochwertig nutzbarer Nutzfläche im voll ausgebauten Keller bietet dieses Haus nicht nur Raum, sondern echte Lebensqualität.
Ein durchdachtes Raumkonzept, ausgesuchte Materialien und zahlreiche technische Highlights machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause.

ARCHITEKTUR & RAUMGEFÜHL

Die moderne, zeitlose Architektur vereint klare Linien mit warmer Wohnlichkeit. Großzügige Fensterflächen in allen Wohnbereichen lassen viel Licht in die Räume und schaffen ein freundliches, offenes Wohnambiente. Dreifach verglaste Kunststofffenster und elektrische Außenrollläden mit Zeitsteuerung ermöglichen höchsten Komfort im Alltag.
Ein besonderes architektonisches Highlight ist die stilvolle Betontreppe mit integrierter LED-Beleuchtung, die sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept einfügt.

WOHNEN & LEBEN IM ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit seiner durchdachten Raumaufteilung und exklusiven Ausstattung überzeugt. Die moderne Einbauküche ist ein echtes Designstatement – ausgestattet mit einer italienischen Dunstabzugshaube, einem hochwertigen Induktionskochfeld, Geschirrspüler, edler Arbeitsplatte und viel Stauraum für höchste Kochansprüche.
Vom Küchenbereich aus gelangt man auf eine kleine, mit Kies belegte Terrasse – ideal für entspannte Morgenstunden. Der angrenzende Wohnbereich besticht mit indirekter Beleuchtung hinter der stilvoll integrierten Fernsehwand, vorinstallierter Dolby-Surround-Kabelverlegung sowie Zugang zur großzügigen, ca. 18?m² großen Südwest-Terrasse. Diese lädt zum Sonnenbaden und geselligen Beisammensein im eingefriedeten und gepflegten Garten ein.

Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein modernes Duschbad mit Fenster. In allen Räumen sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme – ebenfalls in Kombination mit einer energieeffizienten Be- und Entlüftungsanlage, die in allen Etagen

für ein stets frisches Raumklima sorgt.

PRIVATRÄUME IM OBER- UND DACHGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein stilvolles Büro (auch als Kinderzimmer nutzbar) sowie ein luxuriös ausgestattetes Vollbad, das durch seine Großzügigkeit und elegante Fliesenwahl überzeugt. Die stilvollen Feinsteinzeugfliesen und das hochwertige Interieur schaffen eine entspannende Spa-Atmosphäre – auch für zwei Personen gleichzeitig nutzbar.
Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut und dient als weiterer Rückzugsort – beispielsweise als Jugendzimmer, Gästezimmer oder kreativer Arbeitsbereich. Hier wurde hochwertiger Laminatboden verlegt, während in den übrigen Etagen edles Echtholzparkett aus Eiche sowie stilvolle Fliesen dominieren.

HOCHWERTIG AUSGEBAUTER VOLLKELLER

Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzliche ca. 56?m² vielseitig nutzbare Fläche, die weit über klassischen Stauraum hinausgeht. Neben einer Waschküche mit Technikraum und einem Vorratsraum befindet sich hier ein ca. 27?m² großer, beheizter Hobby- oder Jugendbereich, ausgestattet mit Be- und Entlüftungssystem, TV-Anschluss und einem großzügigen Lichtschachtfenster, das den Raum mit natürlichem Licht flutet. Die wohnliche Gestaltung und hochwertige Einrichtung erlauben eine flexible Nutzung als Arbeits-, Spiel- oder Gästebereich – nahezu auf Wohnraumniveau.

AUßENANALGEN & TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Zur Immobilie gehört ein großzügiges Carport, der Platz für ein großen PKW bietet. Angrenzend befindet sich ein praktischer Schuppen bzw. Werkbereich mit direktem Zugang zum Garten – ideal für Hobbyhandwerker, Fahrräder oder als zusätzlicher Stauraum.
Die Außenanlagen präsentieren sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst: Eine gepflasterte Einfahrt, stilvolle Bepflanzung und ein vollständig eingefriedeter Garten mit Sonnenterrasse unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Abgerundet wird das technische Gesamtpaket durch eine Gasheizung in Kombination mit Solarthermie zur energieeffizienten Warmwasserbereitung sowie einem Glasfaseranschluss bis ins Dachgeschoss – perfekt für modernes Homeoffice und Streaming.

FAZIT

Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik. Die ruhige, familienfreundliche Lage in Norderstedt-Garstedt, die stilvolle Innenarchitektur sowie die smarte, zukunftsfähige Haustechnik machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle

Käufer, die Qualität, Stil und Funktionalität gleichermaßen schätzen.

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

Dettagli dei servizi

- Errichtet im Jahr 2015
- KfW-70-Effizienzhausstandard
- Massivbauweise mit moderner Architektur
- Vollkeller mit wohnlich ausgebautem Bereich
- Be- und Entlüftungsanlage im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung in Kombination mit Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung
- Ca. 111?m² Wohnfläche + ca. 56?m² hochwertig nutzbare Nutzfläche im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Echtholzparkettboden aus Eiche in den Wohn- und Schlafbereichen
- Stilvolle Fliesen in Küche, Flur, Bädern und Kellerbereichen
- Stilvolle Betontreppe mit indirekter LED-Beleuchtung
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern, mit Zeitsteuerung
- Licht mit Bewegungsmeldern
- Frisch gestrichene Wände und sehr gepflegter Zustand in allen Bereichen
- Moderne Einbauküche in exklusivem Design
- Italienische Design-Dunstabzugshaube aus 2024
- Hochwertige Arbeitsplatte
- Induktionskochfeld
- Geschirrspüler
- Viel Stauraum, hochwertige Elektrogeräte
- Direkter Zugang zur kleinen, mit Kies belegten Frühstücksterrasse
- Duschbad mit Fenster im Erdgeschoss
- Hochwertig ausgestattetes Vollbad im Obergeschoss
- Hochwertige Armaturen und Fliesen
- Genug Platz für zwei Personen gleichzeitig
- Offene Raumaufteilung mit Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Indirekte Beleuchtung hinter der Fernsehwand
- Kaminvorbereitung vorhanden (Schornstein, Zu- und Abluft)
- Dolby-Surround-Kabelverlegung im Wohnzimmer
- Zugang zur ca. 18?m² großen Südwest-Terrasse mit Gartenblick
- Heller, sonniger Wohnbereich mit großflächigen Fenstern
- Großes Schlafzimmer im OG
- Ankleidezimmer
- Separates Büro im OG – auch als Kinderzimmer nutzbar
- Komplett ausgebautes Dachgeschoss – nutzbar als Jugend-, Gäste- oder

Rückzugszimmer
- Voll ausgebauter Keller mit drei Räumen
- Technik-/Waschraum
- Vorratsraum
- Wohnlich nutzbarer Hobbyraum (ca. 27?m²): Beheizt, Be- und Entlüftungssystem, großes Fenster & Lichtschacht mit Tageslicht, TV-Anschluss
- Carport mit Platz für ein großes Fahrzeug
- Angrenzender Schuppen/Werkbereich
- Direkter Zugang vom Carportbereich in den Garten
- Gepflasterte Einfahrt und gepflegte Außenanlage
- Komplett eingefriedetes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Sonnige, ca. 18?m² große Hauptterrasse in Südwest-Ausrichtung

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

Tutto sulla posizione

Die exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im beliebten Stadtteil Garstedt – einem der attraktivsten und familienfreundlichsten Quartiere der Stadt Norderstedt. Eingebettet in ein gepflegtes Umfeld mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung, bietet die Lage ein harmonisches Zusammenspiel aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Norderstedt, unmittelbar nördlich von Hamburg gelegen, gehört zur dynamischen Metropolregion der Hansestadt und zählt mit rund 80.000 Einwohnern zu den größten Städten Schleswig-Holsteins. Die Kombination aus ausgezeichneter Infrastruktur, grüner Umgebung und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders lebenswert – sowohl für Familien als auch für Berufspendler und anspruchsvolle Ruhesuchende.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Die nahegelegene U-Bahnstation Garstedt (Linie U1) ermöglicht eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt – schnell, komfortabel und ohne Umsteigen. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch zahlreiche Buslinien sowie die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A7 und A23 und der Bundesstraße B432. Der internationale Flughafen Hamburg ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen kleinen Anliegerstraße, die von einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre geprägt ist. Die Bebauung ist durch eine angenehme Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern charakterisiert.

Im direkten Umfeld ist eine umfassende Nahversorgung gegeben: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Banken sowie eine breite Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Das moderne Herold-Center mit vielfältigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet urbanes Flair mitten im Grünen.

Auch Familien profitieren von kurzen Wegen: Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das renommierte Coppernicus-Gymnasium – sind im näheren Umkreis zu finden. Das schulische und pädagogische Angebot ist vielfältig und genießt einen ausgezeichneten Ruf.

Wer Natur und Freizeit liebt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: Der weitläufige Stadtpark Norderstedt mit See, Spazierwegen, Spielplätzen, Hochseilgarten und Freizeitflächen ist schnell erreichbar und lädt zu aktiven

Stunden im Freien ein. Zusätzlich bereichern Sportvereine, Fitnessstudios, Schwimm- und Sporthallen sowie kulturelle Einrichtungen das Leben in dieser Lage und schaffen ideale Voraussetzungen für ein ausgewogenes, abwechslungsreiches Wohnumfeld.

Diese Lage überzeugt durch ihre außergewöhnliche Verbindung von Ruhe, Familienfreundlichkeit und urbaner Erreichbarkeit. Mit ihrer Nähe zur Natur, ihrer hervorragenden Infrastruktur und der direkten Anbindung an Hamburg bietet sie eine hohe Lebensqualität – und exzellente Perspektiven für eine langfristige und wertstabile Immobilieninvestition.

CODICE OGGETTO: 25157009 - 22848 Norderstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 74.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25157009 - 22848 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com