

Norderstedt

# Elegante appartamento da sogno in posizione privilegiata a Norderstedt

Codice oggetto: 25157008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 845.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25157008 - 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: 25157008 - 22844 Norderstedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25157008
Superficie netta	ca. 115 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	845.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Pompa di calore  
idraulica/pneumatica

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25157008 - 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)

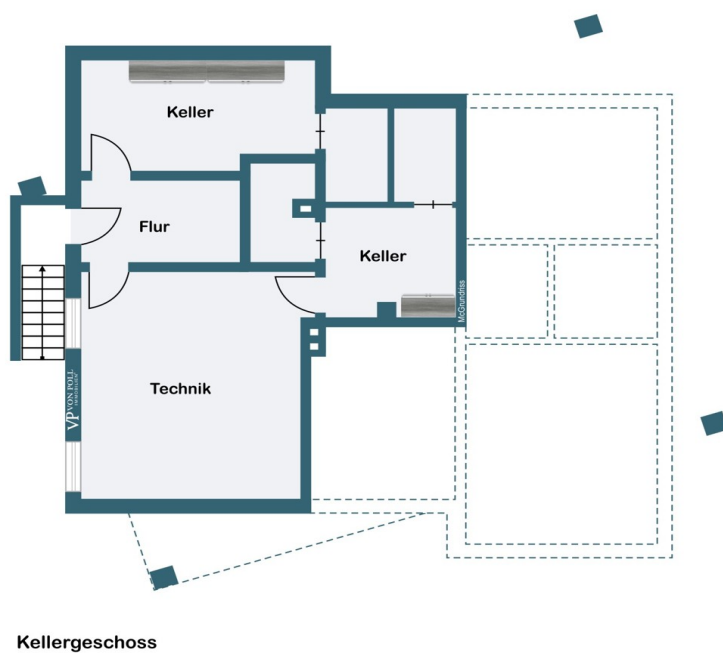
Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Planimetrie



Dachgeschoss





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: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Una prima impressione

In una tranquilla e consolidata zona residenziale del popolare quartiere di Norderstedt-Garstedt, è in costruzione una pregiata casa bifamiliare: un progetto di ristrutturazione e ampliamento ben pianificato che coniuga armoniosamente architettura moderna, tecnologie all'avanguardia e comfort abitativo ad alta efficienza energetica. La casa unifamiliare esistente verrà completamente sventrata, ne verrà migliorata l'efficienza energetica e verrà aggiunto un ulteriore piano mansardato. Nasceranno così due appartamenti dal design personalizzato che soddisfano i più elevati standard di design, funzionalità e sostenibilità. Il futuro appartamento mansardato, con una superficie abitabile prevista di circa 115 m<sup>2</sup>, è ora in vendita. Vanta una planimetria ben strutturata e due ampie terrazze: rifugi privati che rendono la vita all'aria aperta parte integrante della vita quotidiana. Poiché il progetto è ancora in fase di realizzazione, gli acquirenti avranno l'opportunità di partecipare attivamente alla definizione di molti dettagli degli interni, dai materiali e dalle combinazioni cromatiche ai componenti tecnici. Il cuore dell'appartamento è un'ampia zona giorno e pranzo di circa 45 m<sup>2</sup>, inondata di luce naturale e aperta grazie alle finestre a tutta altezza. L'accesso previsto alla terrazza con vista sulla strada amplia visivamente lo spazio abitativo e crea un collegamento tra interni ed esterni, ideale per ore di relax all'aria aperta. Nelle vicinanze si trova una spaziosa camera da letto con zona spogliatoio separata e bagno privato con doccia. Il bagno sarà moderno e di alta qualità, dotato di cabina doccia e sanitari eleganti, offrendo un confortevole rifugio per la pace e il relax. Un bagno per gli ospiti separato completa la zona d'ingresso. La cucina è accessibile dal corridoio ed è progettata per essere funzionale ed elegante. L'accesso diretto all'ampia terrazza sul tetto di circa 20 m<sup>2</sup>, affacciata sul tranquillo lato del giardino, rende questa zona il luogo perfetto per colazioni al sole o miti serate estive, senza la necessità di un giardino. Anche le caratteristiche tecniche soddisfano i più elevati standard: elegante parquet, battiscopa classici in stile amburghese e un sistema di domotica progettato per il controllo di riscaldamento, illuminazione e sicurezza tramite app o pannello a parete creano un comfort abitativo moderno di alto livello. Ciò che rende questo appartamento speciale: essendo ancora in fase di progettazione e costruzione, puoi contribuire con le tue idee individuali in stretta collaborazione con il costruttore. Questo creerà una casa che non solo è di alta qualità, ma riflette anche il tuo stile personale. Punti salienti previsti in sintesi: - Nuovo edificio ristrutturato e ampliato a risparmio energetico con solo due unità abitative - Circa. 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una planimetria ben progettata - Ampia zona giorno/pranzo con accesso alla terrazza - Due terrazze: una rivolta verso la strada, una tranquilla con vista sul giardino - Cucina moderna con accesso diretto all'ampia terrazza sul tetto - Camera da letto con cabina armadio e bagno privato - Bagno di alta qualità con cabina doccia -

WC separato per gli ospiti - Dotazioni di alta qualità: pavimenti in parquet, battiscopa in stile amburghese, sistema di domotica (in fase di progettazione) - Zona residenziale tranquilla e consolidata a Norderstedt-Garstedt - Ampie opportunità di co-progettazione durante la fase di costruzione. Approfitta di questa opportunità per partecipare attivamente alla creazione della tua nuova casa. In una delle zone residenziali più ambite di Norderstedt, stiamo sviluppando un concetto abitativo moderno ed efficiente dal punto di vista energetico: progettato individualmente, rifinito con standard elevati e perfettamente adattato alle tue esigenze. Contattaci per maggiori informazioni e assicurati l'appartamento dei tuoi sogni in anticipo.

Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25157008 - 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 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: 25157008 - 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)