

Norderstedt

# Stilvolle Traumwohnung mit zwei Terrassen in grüner Lage von Norderstedt

Número da propriedade: 25157008



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

PREÇO DE COMPRA: 845.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25157008                                |
| Área                   | ca. 115 m²                              |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 2026                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 845.000 EUR   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 12 m²   |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Dados energéticos

Aquecimento

Bomba de calor ar-  
água

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## O imóvel



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)

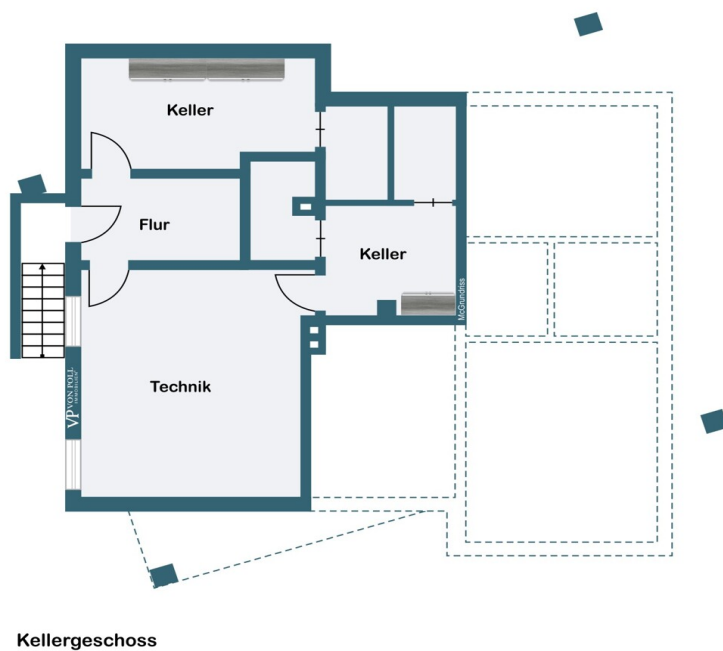
Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Plantas dos pisos



Dachgeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Uma primeira impressão

In einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße des äußerst gefragten Norderstedter Stadtteils Garstedt entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit besonderem Anspruch an Qualität, Design und Nachhaltigkeit. Ein bestehendes Einfamilienhaus wird im Rahmen eines umfassenden Sanierungs- und Ausbaukonzepts vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert. Das Ergebnis ist ein modernes Zweifamilienhaus, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und zukunftsorientierte Haustechnik in stilvoller Weise vereint.

Geplant sind lediglich zwei großzügige Eigentumswohnungen, die ein hohes Maß an Privatsphäre bieten und Raum für individuelle Wohnkonzepte schaffen. Dieses Projekt richtet sich an Eigennutzer, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen und Wert auf Qualität, Energieeffizienz und Mitgestaltungsmöglichkeiten legen.

Zum Verkauf steht die hochwertig geplante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die durch ihre Großzügigkeit, ihre durchdachte Raumaufteilung sowie durch gleich zwei Terrassen ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche, die das Wohnen auf elegante Weise nach draußen erweitern. Die großzügige Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>, ausgerichtet zur ruhigen Gartenseite, ist direkt vom Küchen- bzw. Eingangsbereich aus zugänglich. Sie bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Frühstücke, entspannte Nachmittage oder laue Sommerabende – ganz ohne den Pflegeaufwand eines Gartens. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch eine zweite, kleinere Terrasse, die vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus betreten werden kann und einen zusätzlichen, geschützten Rückzugsort im Freien schafft.

Das Zentrum der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit rund 45 m<sup>2</sup>, der durch bodentiefe Fensterflächen lichtdurchflutet und offen wirkt. Die geplanten Fensterfronten sorgen nicht nur für eine angenehme Belichtung, sondern auch für ein luftiges Raumgefühl und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der direkte Zugang zur straßenseitigen Terrasse unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Raumes und macht ihn zum idealen Ort für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden.

Die Küche ist funktional vom Flur aus erreichbar und bietet zugleich eine enge Verbindung zum Wohnbereich. Sie kann offen oder teiloffen gestaltet werden und

überzeugt durch ihre direkte Anbindung an die große Dachterrasse – ein durchdachtes Konzept, das kurze Wege und hohen Alltagskomfort garantiert.

Der private Bereich der Wohnung ist klar vom Wohnbereich getrennt und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Rückzug. Das großzügige Schlafzimmer ist mit einem integrierten Ankleidebereich geplant und verbindet Eleganz mit Funktionalität. Direkt angrenzend befindet sich das Duschbad en suite, das mit hochwertigen Fliesen, einer großzügigen, bodengleichen Dusche sowie modernen Markenarmaturen ausgestattet wird. Hier entsteht ein stilvoller Wellnessbereich, der Komfort und Ästhetik perfekt vereint.

Ein weiteres, separat gelegenes Zimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ideal für unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Wohnbedürfnisse. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich erhöht den Komfort zusätzlich und ist besonders bei Besuch ein geschätztes Detail.

Praktisch und alltagstauglich ist auch der im Kellergeschoss vorgesehene Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und das durchdachte Gesamtkonzept der Wohnung sinnvoll abrundet.

Die geplante Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen: Edle Parkettböden, klassische Hamburger Fußleisten sowie ein zeitgemäßes, geplantes Smart-Home-System ermöglichen die komfortable Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Sicherheitsfunktionen – per App oder Wandbedienung. So verbindet sich stilvolles Design mit intelligenter Technik.

Ein besonderer Vorteil dieses Projekts ist die aktuelle Planungs- und Ausbauphase. Käufer haben die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails, Materialien, Farbkonzepte und technische Komponenten in enger Abstimmung mit dem Bauträger individuell mitzugestalten. So entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern eine Wohnung, die Ihre persönliche Handschrift trägt.

Geplante Highlights im Überblick:

- Energetisch vollständig saniertes und erweitertes Zweifamilienhaus
- Nur zwei Wohneinheiten für maximale Privatsphäre
- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Zwei Terrassen: eine straßenseitig, eine ruhig zur Gartenseite
- Große Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Moderne Küche mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite
- Hochwertiges Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Edle Ausstattung: Parkett, Hamburger Fußleisten, Smart-Home-System (geplant)
- Ruhige, etablierte Wohnlage in Norderstedt-Garstedt

- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten während der Bauphase

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit, aktiv an der Entstehung Ihres neuen Zuhauses mitzuwirken. In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein modernes, energieeffizientes Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Komfort und Individualität auf ideale Weise vereint.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen und sichern Sie sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung frühzeitig.



Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Detalhes do equipamento

- 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)
- 3 großzügige Zimmer
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Integrierter Ankleidebereich
- Ein separates Zimmer als Kinderzimmer und Büro
- 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>)
- Zwei Terrassen direkt vom Wohn-/Essbereich und Küche begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Tudo sobre a localização

Die exklusive Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Norderstedter Stadtteil Harksheide. Das Haus wird in hochwertiger Bauweise errichtet und vereint zeitgemäße Architektur mit effizienter Energietechnik – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und ein ansprechendes Wohnumfeld legen.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Wohnviertel mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Wer eine ruhige Lage in grüner Umgebung schätzt, ohne auf die Nähe zu städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Nahversorgung und Infrastruktur sind hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Lokale Geschäfte und Einkaufszentren bieten zusätzlich ein vielseitiges Angebot für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mehrere Buslinien in der Umgebung sorgen für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und ins Umland. Für Autofahrer bieten die nahegelegene A7 sowie die Ohechaussee eine hervorragende Erreichbarkeit – sei es Richtung Hamburg, Kiel oder zum Hamburger Flughafen, der in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar ist.

Für Freizeit und Erholung bietet Harksheide zahlreiche Möglichkeiten: Der Ossenmoorpark, das Glasmoor-Naturschutzgebiet und verschiedene Sport- und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Familien profitieren zusätzlich von nahegelegenen Spielplätzen, Sportvereinen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur: Harksheide bietet die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets, gleichzeitig aber eine schnelle Anbindung an Hamburg und die Metropolregion.

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.

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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