

Norderstedt

Zentral gelegen, ruhig wohnen: 2,5-Zimmer-Wohnung in Garstedt

Número da propriedade: 25157012



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 63 m² • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

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

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25157012	Preço de compra	245.000 EUR
Área	ca. 63 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	2.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1.5		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1966	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	24.05.2028	Procura final de energia	145.10 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25157012 - 22850 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 | www.von-poll.com/norderstedt

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Garstedt überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Lage und ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Wohnhaus wurde 1966 in solider Bauweise errichtet. Es befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück mit gepflegtem Außenbereich.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 63 m² ein komfortables Wohnambiente. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt zugänglich – ideal für eine klare und funktionale Raumaufteilung.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Südloggia – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Einbauschränk, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das helle Duschbad wurde erst 2024 modernisiert. Es ist mit einer nahezu ebenerdigen Dusche, einem Fenster für angenehmes Tageslicht sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Herd, Ofen und Kühlschrank ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Dachbodenbereich als praktischer Stauraum. Für das gemeinschaftliche Miteinander stehen ein Garten, ein Fahrradkeller sowie ein Wäschetrockenraum zur Mitbenutzung bereit.

Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus in ausreichender Zahl vorhanden – komfortables und unkompliziertes Parken ist somit jederzeit gewährleistet.

Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe, Funktionalität und guter Anbindung – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause in attraktiver Lage suchen.

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Detalhes do equipamento

- Baujahr: 1966
- Sie haben die Wahl: Selbstnutzung oder Kapitalanlage
- Massive Bauweise mit roter Klinkerfassade
- 2fach verglaste Fenster aus 2007
- Praktische und charmante Aufteilung
- Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank
- Duschbad mit Waschmaschine, Tresor unter dem Waschbecken und einem Fenster
- großzügige Südloggia
- gemeinschaftlicher Garten
- Kellerraum mit Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank
- Dachboden
- Wäschetrockenraum
- Fahrradkeller
- zentrale Lage in Norderstedt
- Verkehrsberuhigte Sackgasse und ruhige Nachbarschaft
- ausreichend Parkplätze vor der Tür
- Gute Verkehrsanbindung an Hamburg
- U-Bahnhaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Tudo sobre a localização

WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT- wo urbanes Leben auf eine ruhige, naturnahe Umgebung trifft.

Diese attraktive Lage verbindet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer beliebten und gut erschlossenen Wohngegend von Norderstedt. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte, familienfreundliche Nachbarschaft aus, geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer ruhigen Atmosphäre. Hier genießen Sie die Balance zwischen städtischer Erreichbarkeit und einer entspannten, grünen Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A7 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Hamburger Innenstadt sowie in die umliegenden Städte Schleswig-Holsteins. Die nahegelegene U-Bahn-Station (z.B. Norderstedt Mitte) sowie Buslinien sorgen für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Damit sind Sie flexibel unterwegs, sei es für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten.

In kurzer Fahrzeit erreichen Sie das Zentrum von Norderstedt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinischer Versorgung. Für Familien sind Kindertagesstätten, Schulen und Freizeitangebote in der Nähe vorhanden, sodass die Infrastruktur optimal auf die Bedürfnisse aller Altersgruppen abgestimmt ist.

Die Lage in Garstedt bietet zudem eine Vielzahl an Parks und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Radfahrten und sportlicher Betätigung einladen. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohngefühl.

Ob Sie die Nähe zur Natur schätzen, die gute Anbindung an die Metropolregion Hamburg nutzen möchten oder eine ruhige, dennoch zentrale Lage suchen – die Eigentumswohnung in Norderstedt vereint all diese Vorteile. Hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl urbanen Komfort als auch eine entspannte, grüne Umgebung bietet – perfekt für ein modernes, lebendiges Leben in Norddeutschland.

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 145.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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.

Número da propriedade: 25157012 - 22850 Norderstedt

Pessoa de contacto

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

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: norderstedt@von-poll.com

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

www.von-poll.com