

Norderstedt

# Ankommen und wohlfühlen: Modernes Einfamilienhaus in Norderstedt-Garstedt

Número da propriedade: 25157014



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

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 591 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25157014 - 22850 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: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25157014
Área	ca. 155 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	699.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

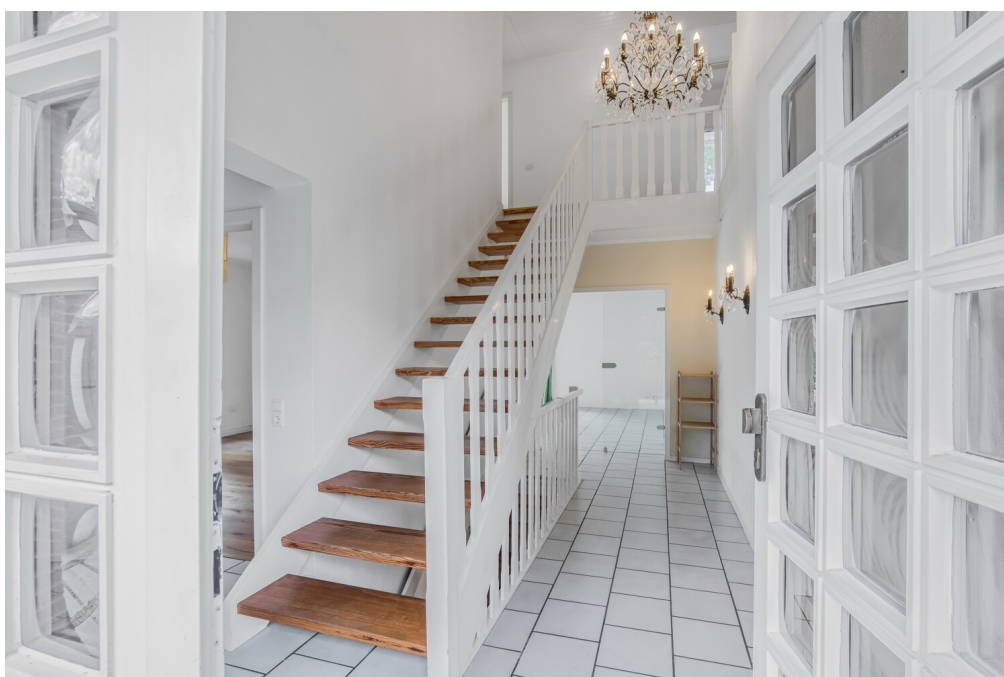
## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	130.36 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.09.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## O imóvel



## 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)

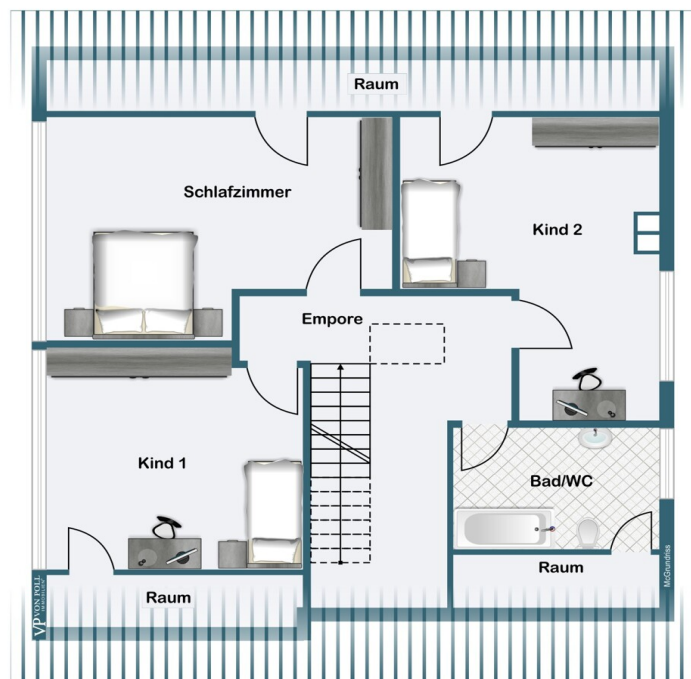
Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Plantas dos pisos

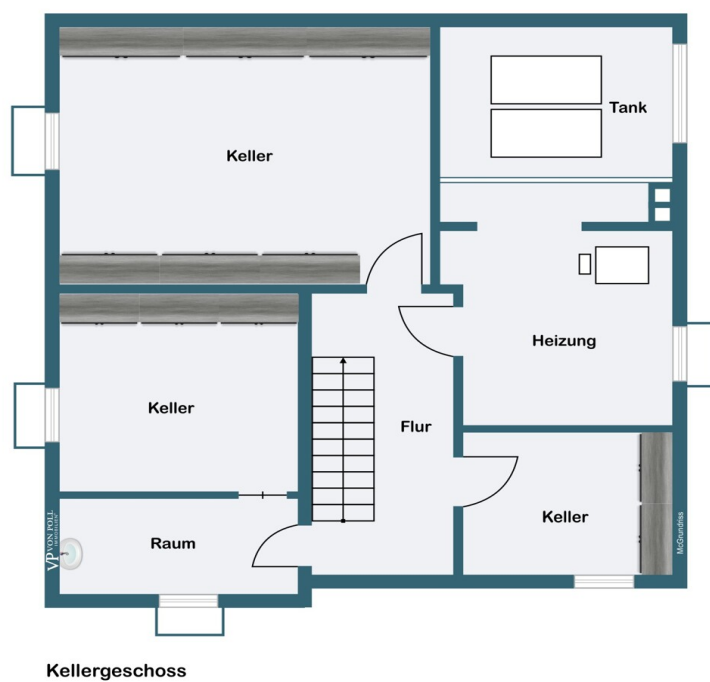


Erdgeschoss





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: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1978 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer klassischen roten Klinkerfassade in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie steht auf ca. 591 m<sup>2</sup> Grundstück, vollständig eingefriedet und eingewachsen, in bevorzugter Wohnlage von Norderstedt-Garstedt, direkt an der nördlichen Hamburger Stadtgrenze. Am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit Wendehammer gelegen, genießt man hier Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Haus bietet rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse. Hinzu kommen ein vollständig unterkellertes Geschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen sowie ein bis in die Spitze gedämmter Dachboden, der zusätzliche Lagerfläche bietet. Eine großzügige Garage mit Platz für ein Fahrzeug und viel Stauraum ergänzt das Angebot.

Beim Betreten fällt der offene, großzügige Eingangsbereich mit massiver Holztreppe und Galerie ins Auge, der dem Haus eine helle, einladende Atmosphäre verleiht. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herz des Hauses. Große Fensterflächen ermöglichen einen Blick ins Grüne und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein Kaminofen für gemütliche Wärme sorgt. Die angrenzende, separate Einbauküche ist mit neuem Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombi ausgestattet. Ein Arbeitszimmer sowie ein helles Gäste-WC mit Dusche ergänzen das Erdgeschoss. Die Böden sind größtenteils mit Fliesen versehen; im Arbeitszimmer sorgt ein warmer Parkettboden für Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer. Besonders die beiden Kinderzimmer überzeugen durch große Fensterfronten mit Sonnenschutzbeschichtung, die viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das Badezimmer auf dieser Ebene wurde 2022 vollständig modernisiert und zeigt sich im modernen Design mit Badewanne inkl. Glasabtrennung, zeitgemäßen Mosaik-Fliesen und hochwertigen Sanitärobjekten – einschließlich einer Toilette mit elektrisch beheizbarem Sitz. Der Boden im Obergeschoss wurde 2013 auf pflegeleichtes Parkett erneuert.

Technisch wurde die Immobilie stetig aktualisiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus 2021. Im gesamten Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, deren Verteilung 2024 vollständig erneuert



wurde. Nahezu alle Fenster wurden 2023 durch neue, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt; lediglich das Küchenfenster ist noch im Originalzustand. Die elektrische Anlage stammt weitestgehend aus dem Baujahr, verfügt jedoch über FI-Schutzschalter. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und einem Gartenhaus bietet Rückzugsräume sowie Platz für gesellige Stunden im Freien. Die großzügige Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein, während das Grundstück rundum begehbar und vollständig eingewachsen ist – Privatsphäre inklusive.

Insgesamt handelt es sich um ein wohnlich gestaltetes und technisch modernisiertes Einfamilienhaus mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die ruhige Sackgassenlage in Norderstedt-Garstedt, die unmittelbare Nähe zur Hamburger Stadtgrenze sowie die hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.

Bei dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Detalhes do equipamento

- Baujahr: 1978
- Massive Bauweise
- Rote Klinkerfassade
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2022
- Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2023
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Einbauküche mit neuem Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination
- Gäste-WC im EG mit Dusche
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Große Fenster Front in den Kinderzimmern des Obergeschosses mit Sonnenschutzbeschichtung
- Modernes Badezimmer mit Duschwanne aus 2022
- Vollständig unterkellert
- Gedämmter Spitzboden dient als zusätzliche Lagerfläche
- Glasfaser
- Großflächige Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne
- Gartenhaus
- Grundstück komplett rundum begehbar und eingewachsen
- Praktische Garage für ein PKW und viel Platz
- Bevorzugte und zentrale Wohnlage in Norderstedt-Garstedt
- Verkehrsberuhigte Straße mit Wendehammer
- Unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs
- Gute Verkehrsanbindung durch die A7
- Mehrere Buslinien und die U1 fußläufig erreichbar

Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Tudo sobre a localização

### WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Norderstedt – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbindet sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Sackgasse mit reinen Anliegerstraßen aus. Umgeben von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern, architektonisch durchdachten Lösungen und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Spielplätze und Erholungsbereiche laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Norderstedt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet durch die Nähe zur A7 sowie durch Bus- und U-Bahnlinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit Hamburgs und der umliegenden Städte.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes Umfeld legen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge beider Welten: ein hochwertiges, zeitgemäßes Zuhause in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Metropolregion. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Número da propriedade: 25157014 - 22850 Norderstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 130.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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: 25157014 - 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](mailto:norderstedt@von-poll.com)

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

---

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