

Norderstedt

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

Objektnummer: 25157012



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25157012	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1966	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.05.2028	Endenergiebedarf	145.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt**

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 145.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25157012 - 22850 Norderstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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