

Norderstedt

# Stilvolle Traumwohnung in bester Lage von Norderstedt

Objektnummer: 25157008



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

KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

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

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25157008      |
| Wohnfläche   | ca. 115 m²    |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2026          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 845.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 12 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



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)

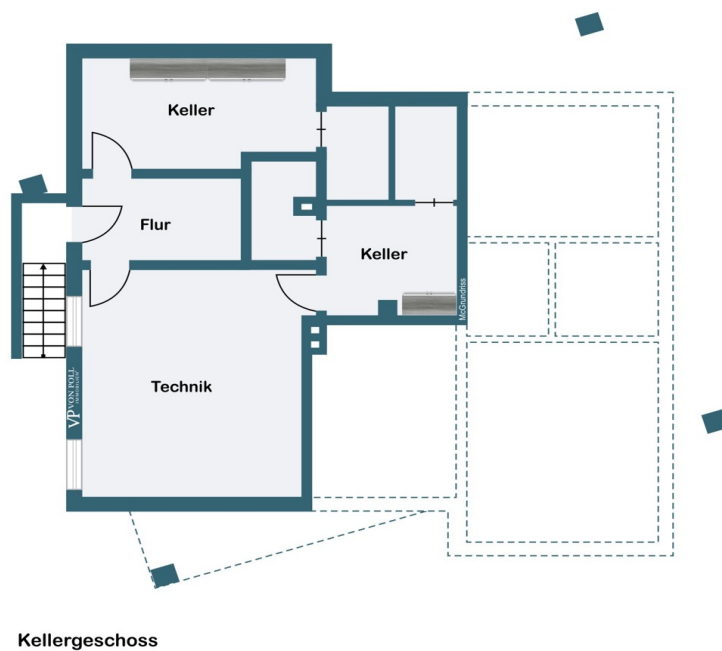
Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Grundrisse



Dachgeschoss





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet des beliebten Stadtteils Norderstedt-Garstedt entsteht ein hochwertiges Zweifamilienhaus – ein durchdachtes Sanierungs- und Ausbauprojekt, das moderne Architektur, zeitgemäße Technik und energieeffizienten Wohnkomfort harmonisch vereint.

Das bestehende Einfamilienhaus wird vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. So entstehen zwei individuell geplante Eigentumswohnungen, die höchsten Ansprüchen an Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit gerecht werden.

Zum Verkauf steht die zukünftige Dachgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Sie überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und zwei großzügige Terrassen – private Rückzugsorte, die das Wohnen im Freien zu einem festen Bestandteil des Alltags machen.

Da sich das Projekt derzeit noch in der Umsetzungsphase befindet, bietet sich Käufern die Möglichkeit, viele Ausstattungsdetails – von Materialien über Farbkonzepte bis hin zu technischen Komponenten – aktiv mitzugestalten.

Im Zentrum der Wohnung entsteht ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit etwa 45 m<sup>2</sup>, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet und offen wirkt. Der geplante Zugang zur straßenseitigen Terrasse erweitert den Raum optisch und schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenleben – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

In unmittelbarer Nähe ist ein geräumiges Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich und Duschbad en suite vorgesehen. Das Bad wird modern und hochwertig ausgestattet – mit einer ebenerdigen Dusche und eleganten Armaturen – und bietet damit einen komfortablen Rückzugsort für Ruhe und Erholung. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich.

Die Küche ist vom Flur aus zugänglich und so geplant, dass sie sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet werden kann. Ein direkter Zugang zur großen Dachterrasse mit rund 20 m<sup>2</sup>, ausgerichtet zur ruhigen Gartenseite, macht diesen Bereich zum idealen Ort für sonnige Frühstücke oder laue Sommerabende – ganz ohne den Pflegeaufwand eines Gartens.

Auch die technische Ausstattung wird höchsten Ansprüchen gerecht: Edler Parkettboden, klassische Hamburger Fußleisten und ein geplantes Smart-Home-System zur Steuerung

von Heizung, Licht und Sicherheit per App oder Wandpanel schaffen modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Das Besondere: Da sich die Wohnung noch in der Planungs- und Ausbauphase befindet, können Sie Ihre individuellen Vorstellungen in enger Abstimmung mit dem Bauträger einbringen. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur hochwertig, sondern auch persönlich geprägt ist.

Geplante Highlights im Überblick:

- Energetisch sanierter und erweiterter Neubau mit nur zwei Wohneinheiten
- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Terrassen – eine straßenseitig, eine ruhig zur Gartenseite
- Moderne Küche mit direktem Zugang zur großen Dachterrasse
- Schlafzimmer mit geplanter Ankleide und Bad en suite
- Hochwertiges Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Hochwertige Ausstattung: Parkett, Hamburger Fußleisten, Smart-Home-System (geplant)
- Ruhige, etablierte Wohnlage in Norderstedt-Garstedt
- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten während der Bauphase

Nutzen Sie diese Gelegenheit, aktiv an der Entstehung Ihres neuen Zuhauses mitzuwirken.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts entsteht hier ein energieeffizientes, modernes Wohnkonzept – individuell planbar, hochwertig ausgeführt und perfekt auf Ihre Wünsche abgestimmt.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung frühzeitig.



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt**

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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