

Norderstedt

Stilvolle Traumwohnung in bester Lage von Norderstedt

CODE DU BIEN: 25157008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157008
Surface habitable	ca. 115 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	845.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Informations énergétiques

Source
d'alimentation

Pompe à chaleur
hydraulique/pneumatique

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

La propriété



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

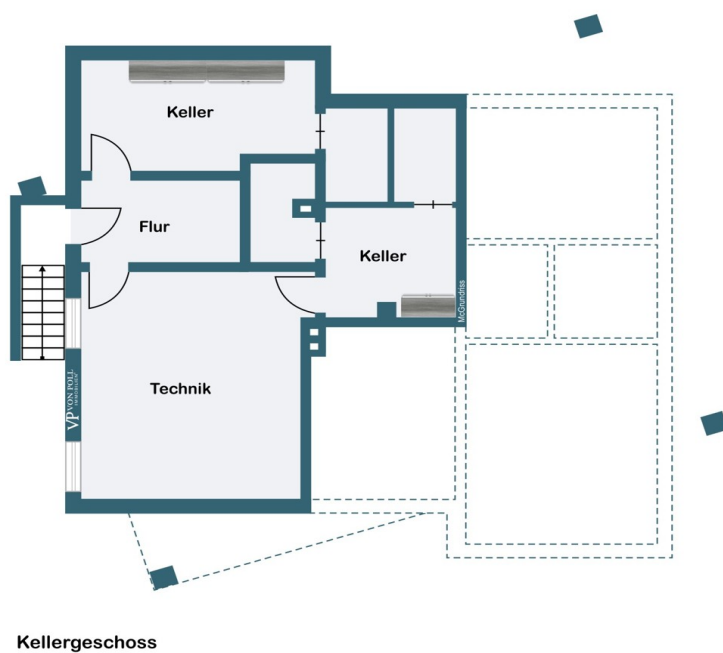
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | www.von-poll.com/norderstedt

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Plans d'étage



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Une première impression

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 m². 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 m², 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 m², 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Détails des commodités

- 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 m² Wohnfläche)
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Herzstück: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m²
- Zugang zur kleineren von zwei Terrassen (ca. 8 m²)
- Riesige Fensterflächen
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Direkter Zugang zur zweiten Dachterrasse (ca. 20 m²)
- Separater Schlaftrakt
- Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- 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 m²)
- Eigener Gartenbereich vorne und hinten (als Sondernutzungsrecht)
- Terrasse direkt vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Viel Gestaltungsfreiheit bei Materialien, Farben und Ausstattung

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25157008 - 22844 Norderstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com