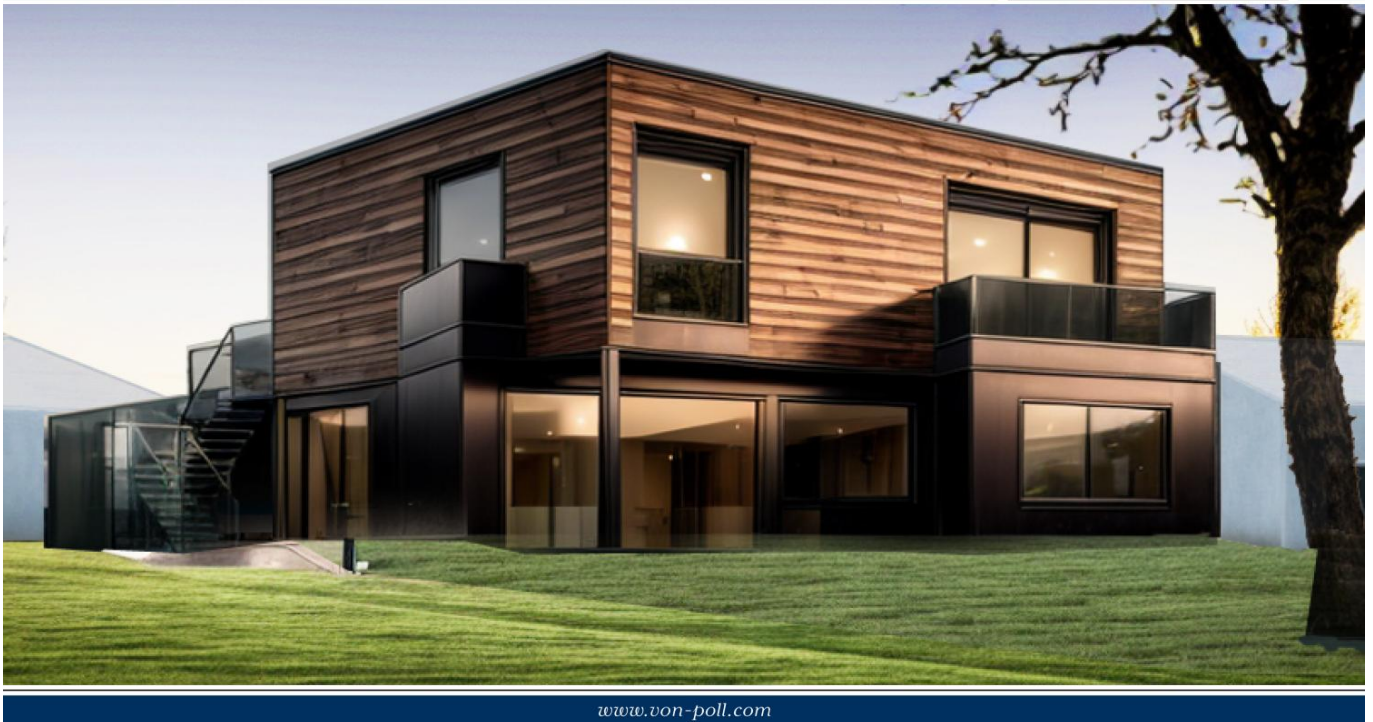


Norderstedt

# Stilvolle Eigentumswohnung in Norderstedt-Garstedt

Objektnummer: 25157008



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

KAUFPREIS: 899.000 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
- Sonstige Angaben
- 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             | 899.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | projektiert                                                               |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 12 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

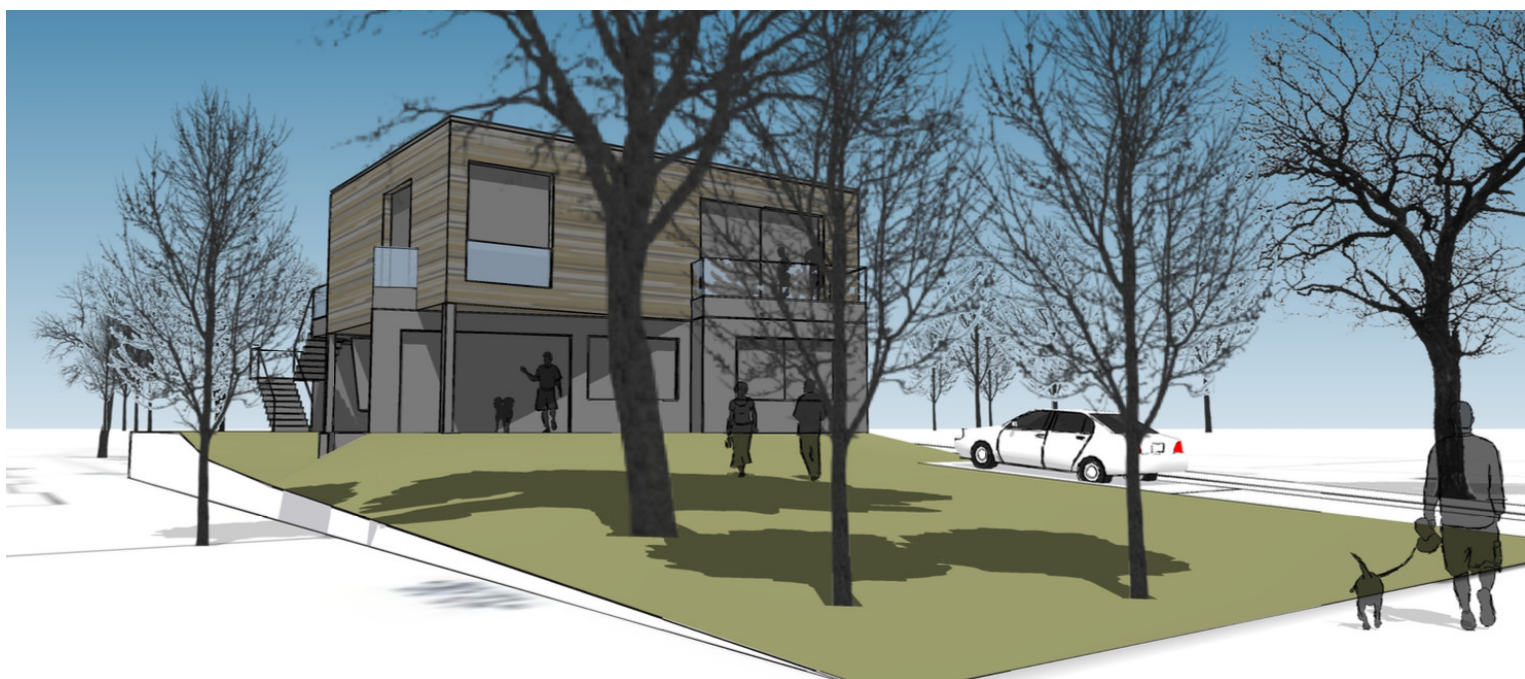
## Die Immobilie





Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## Die Immobilie

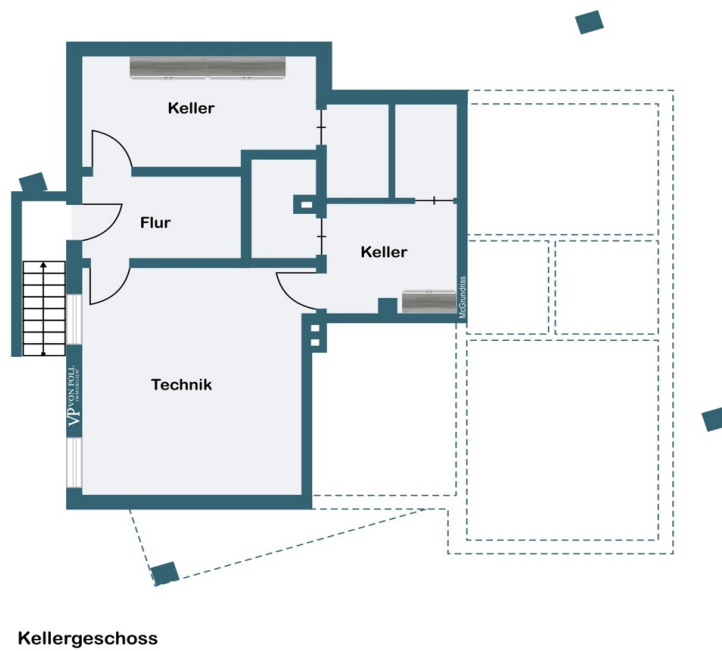


Objektnummer: 25157008 - 22844 Norderstedt

## 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 von Norderstedt-Garstedt soll ein hochwertiges Zweifamilienhaus entstehen – ein umfassendes Sanierungs- und Ausbauprojekt, das moderne Architektur mit zeitgemäßer Technik und energieeffizientem Wohnkomfort verbindet. Das bestehende Einfamilienhaus wird vollständig entkernt, energetisch modernisiert und um ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. Daraus werden zwei individuell geplante Eigentumswohnungen entstehen, die hohen Ansprüchen an Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit gerecht werden.

Zum Verkauf steht die künftige Dachgeschosswohnung mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Sie wird nicht nur durch einen durchdachten Grundriss überzeugen, sondern auch durch zwei großzügige Terrassen – ideale Rückzugsorte, die das Wohnen im Freien zu einem festen Bestandteil des Alltags machen. Da sich das Projekt aktuell noch in der Umsetzungsphase befindet, haben Käufer die Möglichkeit, viele Details wie Materialien, Ausstattung und Farbkonzepte aktiv mitzugestalten.

Im Zentrum der geplanten Wohnung wird ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit rund 45 m<sup>2</sup> entstehen. Bodentiefe Fensterflächen sind vorgesehen, um den Raum lichtdurchflutet und offen zu gestalten. Der direkte Zugang zur straßenseitigen, kleineren Terrasse wird diesen Wohnbereich ideal ergänzen und Raum für entspannte Stunden im Freien schaffen.

In unmittelbarer Nähe soll ein großzügiges Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich und eigenem Duschbad en suite realisiert werden. Das Bad wird hochwertig ausgestattet – mit ebenerdiger Dusche und stilvollen Armaturen, sodass ein moderner und zugleich behaglicher Rückzugsort entsteht. Ein separates Gäste-WC wird im Eingangsbereich untergebracht.

Die Küche wird vom Flur aus zugänglich sein und ist so konzipiert, dass sie funktional wie auch hochwertig gestaltet werden kann. Geplant ist zudem ein direkter Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit etwa 20 m<sup>2</sup>, die sich zur ruhigen Gartenseite öffnet – perfekt für sonnige Frühstücke oder entspannte Abendstunden, ohne die Verpflichtung zur Gartenpflege.

Auch in der technischen Ausstattung wird hoher Wohnkomfort angestrebt: Edler Parkettboden, klassische Hamburger Fußleisten sowie modernste Haustechnik sollen zum Standard gehören. Ein Smart-Home-System wird vorgesehen, um Heizung, Licht

und Sicherheit komfortabel per App oder Wandpanel steuern zu können.

Das Besondere an diesem Projekt: Die Wohnung befindet sich noch in der Planungs- bzw. Ausbauphase. Somit haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wünsche aktiv einzubringen und in enger Abstimmung mit dem Bauträger ein Zuhause zu gestalten, das perfekt zu Ihren Bedürfnissen passt.

Geplante Highlights im Überblick:

- Hochwertig sanierter und erweiterter Neubau mit nur zwei Wohneinheiten
- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Grundrissplanung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Terrassen – eine straßenseitig, eine ruhig zur Gartenseite
- Moderne Küche mit Zugang zur großen Dachterrasse
- Schlafzimmer mit geplanter Ankleide und Bad en suite
- Hochwertiges Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Parkett, Smart-Home-System, Hamburger Fußleisten
- Ruhige Lage in etablierter Wohngegend von Norderstedt-Garstedt
- Umfangreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten während der Bauphase

Nutzen Sie die Chance, aktiv an der Entstehung Ihres neuen Zuhauses mitzuwirken. In diesem individuell planbaren, energieeffizienten Neubauprojekt in einer der besten Lagen Norderstedts können Ihre Wohnwünsche Wirklichkeit werden. Kontaktieren Sie uns jetzt – wir beraten Sie gern persönlich.

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

## Sonstige Angaben

**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:

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)