

Norderstedt

## Großzügiges Wohnen auf einer Ebene: Erdgeschosswohnung in idyllischer Lage von Norderstedt!

???????? ??????????: 25157006



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ??? ??????

|                      |                      |               |                       |
|----------------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25157006             | ????? ??????? | 499.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 182 m²           | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????            | 3                    |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???       | 2                    |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                      |               | beurkundeten          |
|                      |                      |               | Kaufpreises           |
| ?????????            | 1                    | ?????????     | ???????               |
| ????? ????????????   | 1982                 | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????, 2 x      | ???????       | WC ???????????,       |
|                      | ????????? ?????????? |               | ??????, ??????        |

??????? ???????: 25157006 - 22844 Norderstedt

# ????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 148.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.09.2026           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1984           |



??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





???????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ?????????





??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





???????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ?????????





??????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





???????? ???????? : 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????





???????? ?????: 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ???????



???????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 182m<sup>2</sup> und bietet komfortables Wohnen mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie wurde im Jahr 1982 erbaut und seither laufend instand gehalten, sodass sie sich heute in einem grundsätzlich gepflegten Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Grundriss, der zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen mit Platzbedarf bietet. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als ruhige Rückzugsorte eignen. Das Herzstück bildet der weitläufige Wohnbereich mit offenem Charakter, der Raum für gemütliches Wohnen, Essen oder kreative Hobbys lässt.

Der ebenfalls zur Wohnung gehörende, rund 53m<sup>2</sup> große Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf beeindruckende Weise und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Das Gäste-WC, das helle Kinder- oder Gästezimmer sowie das großzügige Schlafzimmer mit dem zweiten Zugang zum Wintergarten wissen ebenfalls zu überzeugen. Das Hauptbadezimmer ist en suite zum Schlafzimmer gelegen und als gut ausgestattetes Vollbad konzipiert. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Fenster, ein WC sowie ein Waschbecken – alle wesentlichen Elemente für komfortables Wohnen sind vorhanden.

In der gesamten Wohnung sorgt eine moderne Gaszentralheizung, die 2015 vollständig erneuert wurde, für gleichmäßige und angenehme Wärme.

Ein echter Mehrwert ist das Sondernutzungsrecht am gesamten hinteren Grundstücksbereich. Der hintere Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeitgestaltung oder gärtnerische Ambitionen – ein Paradies für Familien, Naturliebhaber und alle, die gerne im Grünen leben.

Zur Wohnung gehören zudem gleich mehrere Stellplatzmöglichkeiten: eine geräumige Einzelgarage mit Platz für mindestens zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Stauraum sowie eine Doppeltiefgarage, in der zwei weitere PKW bequem Platz finden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen vollständig ausgebauten Vollkeller, der neben

Heizungsraum und zusätzlichen Sanitäranlagen auch vielseitige Nutzräume bietet. Dank eines separaten Außenzugangs lassen sich diese Flächen ideal als Lager oder auch zur Vermietung als Stauraum nutzen – ein interessantes Plus für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch viele Optionen zur persönlichen Entfaltung. Die Kombination aus guter Bausubstanz, großer Wohnfläche, Wintergarten, Gartensondernutzungsrecht und vielfältigen Nebenflächen macht dieses Objekt zu einem attraktiven Angebot mit viel Potenzial.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie vor Ort.



??????? ???????: 25157006 - 22844 Norderstedt

??????????????? ??? ?????????

- Ruhige Wohnlage in gewachsener Umgebung mit guter Anbindung
- Massive Bauweise
- Kleine Eigentümergemeinschaft aus 2 Wohneinheiten
- Großzügige Wohnfläche von ca. 182?m<sup>2</sup> auf einer Ebene
- 3 Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer
- Offener und heller Wohnbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ca. 53?m<sup>2</sup> großer, beheizbarer Wintergarten mit Zugang zum Garten
- En suite gelegenes Vollbad mit Badewanne, Dusche, Fenster, WC und Waschbecken
- Sondernutzungsrecht für den gesamten Gartenbereich des 1.022?m<sup>2</sup> großen Grundstücks
- Moderne Gaszentralheizung (erneuert 2015)
- Einzelgarage mit Platz für mindestens zwei PKW und zusätzlichem Stauraum
- Doppeltiefgarage mit Stellplätzen für zwei weitere Fahrzeuge
- Vollkeller mit zahlreichen Nutzräumen, Heizungsraum und zusätzlichen Sanitäranlagen
- Separater Kellerzugang – ideal für Lagerung oder vermietbare Flächen

??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

??? ??? ??? ???????????

Die Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Einfamilienhauses in einer der beliebtesten Wohnlagen Norderstedts – im Stadtteil Harksheide.

Die hervorragende Infrastruktur in fußläufiger Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Auch die nahegelegenen Haltestellen der AKN (Quickborner Straße oder Friedrichsgabe) ermöglichen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort aus erreichen Sie sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland zügig und unkompliziert – ideal für Berufspendler und Großstadtliebhaber.

Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der Rantzauer Forst und der Stadtpark Norderstedt laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Für Familien bieten sich zudem zahlreiche Spielplätze, Sportvereine und das beliebte Arriba-Erlebnisbad als attraktive Freizeitangebote an.

Norderstedt liegt direkt an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs und ist Teil der Metropolregion. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur – perfekt für alle, die ein ruhiges Zuhause im Grünen suchen, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu wollen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B432 und die A7 gelangen Sie schnell nach Hamburg, Kiel oder zum Hamburger Flughafen, der in etwa 20 Minuten erreichbar ist – ein Vorteil für Vielflieger oder Berufstätige mit internationaler Ausrichtung.

Diese Lage bietet eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur, städtischer Nähe und exzellenter Infrastruktur – ein idealer Ort für modernes, komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität.



??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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.

??????? ?????????: 25157006 - 22844 Norderstedt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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