

Norderstedt / Harksheide

In erster Reihe zum Stadtpark – Platz, Licht & Lieblingslage

????????? ??????????: 25276004



www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 94 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 267 m²

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ??? ??????

???????? ?????????	25276004
???????????	ca. 94 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1978
?????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	375.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1995
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 46 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ????????

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	206.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ????????



??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ????????



Objekt	Marktpreis	Verkaufspreis	Unterschied
Objekt 1	4.150€	4.150€	0%
Objekt 2	512.35€	666.65€	+32%

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ?????????



???????? ??????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ?????????



VP VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.vp-finance.de

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ????????



??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ???????



???????? ??: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ???????



??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

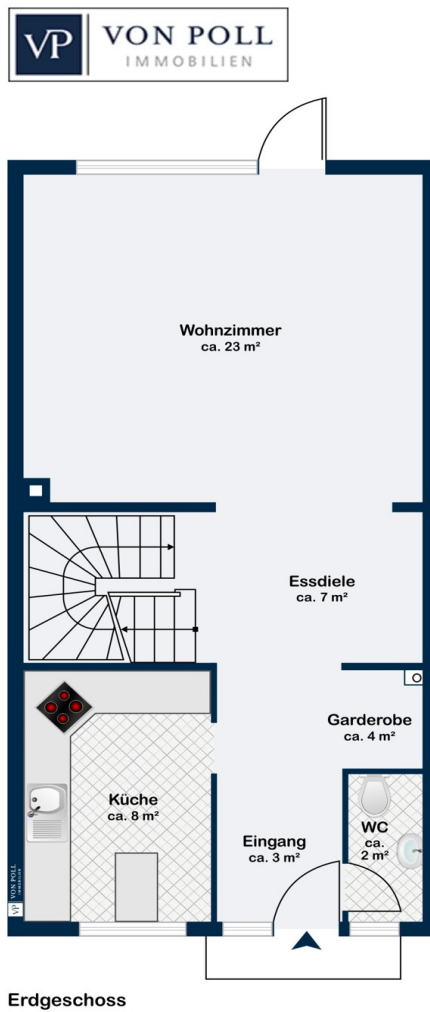


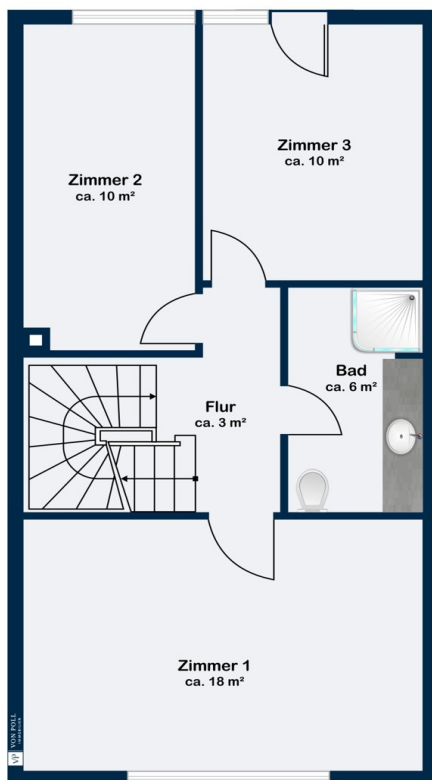
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

???????

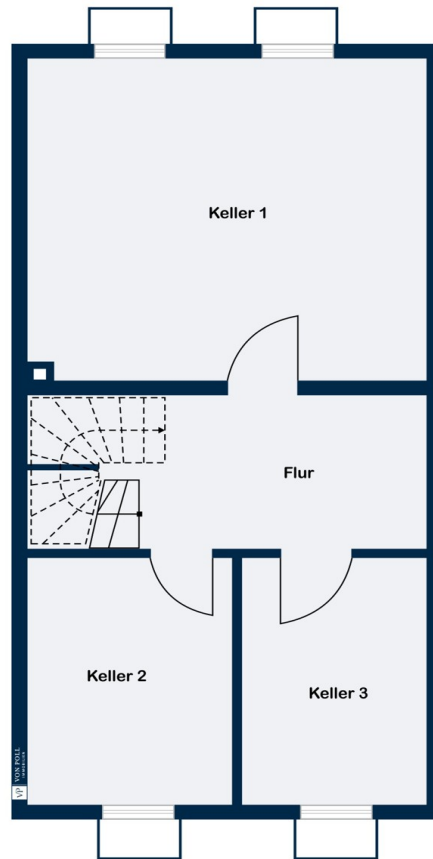




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

Dieses gepflegte Reihemittelhaus in ruhiger Lage von Norderstedt verbindet durchdachtes Wohnen mit einer Lage, die im Alltag punktet: Der beliebte Stadtpark ist nur wenige Schritte entfernt und wird schnell zum erweiterten Wohnzimmer – ob für den Spaziergang am Morgen, die Spielrunde mit den Kindern oder die Joggingrunde nach Feierabend. Auf ca. 94 m² Wohnfläche und einem zusätzlichen, wohnlich ausgebauten Dachboden bietet das Haus Platz für Familien oder Paare, die Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobby suchen. Der offene Grundriss im Erdgeschoss schafft Großzügigkeit und verbindet Küche, Ess- und Wohnbereich zu einem hellen Mittelpunkt des Hauses. Durch die große Fensterfront gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein geschützter Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und ergänzt die Terrasse perfekt. Wer mehr Natur sucht, ist in zwei Minuten zu Fuß im Stadtpark – und damit mitten im Grünen. Im Keller erwartet Sie ein praktischer Hobby- oder Partyraum – ideal als Spielfläche, Kreativbereich oder für Ihre persönliche Auszeit. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zum Haus. Ein Haus, das nicht laut sein muss, um zu überzeugen – aber ganz leise Ihr Herz erobert.

??????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

- Reihenmittelhaus aus 1978 in ruhiger Wohnlage
- Ca. 94 m² Wohnfläche +
- Wohnlich ausgebauter Dachboden (nicht in WFL enthalten)
- Offener Grundriss, große Fensterfront
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Terrasse & kleiner Garten mit optimaler Ausrichtung
- Hobbyraum im Keller
- Praktische Garage
- Balkon mit Abstellkammer
- Nur wenige Schritte zum Stadtpark Norderstedt
- Ideal für kleine Familien oder Paare mit Platzbedarf

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

Harksheide, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Norden von Norderstedt, überzeugt durch seine Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Stadtpark Norderstedt, der mit weitläufigen Grünflächen, einem See, Spielplätzen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen einlädt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A7, was Pendler :innen eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt ermöglicht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf ab. Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebote: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Zudem fördern lokale Sportvereine und kulturelle Einrichtungen das Gemeinschaftsgefühl und bieten abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten für Groß und Klein. Harksheide verbindet die Vorzüge eines grünen Wohnumfelds mit den Annehmlichkeiten der Stadtnähe – ein idealer Ort für Familien, die ein harmonisches und gut angebundenes Zuhause suchen.

??????? ?????????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

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

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg
E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com