Norderstedt / Garstedt

Ein Zuhause der Extraklasse – luxuriös, hochwertig und zentral

Objektnummer: 25157013



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 930 m²

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

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

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25157013
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	11.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38.79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

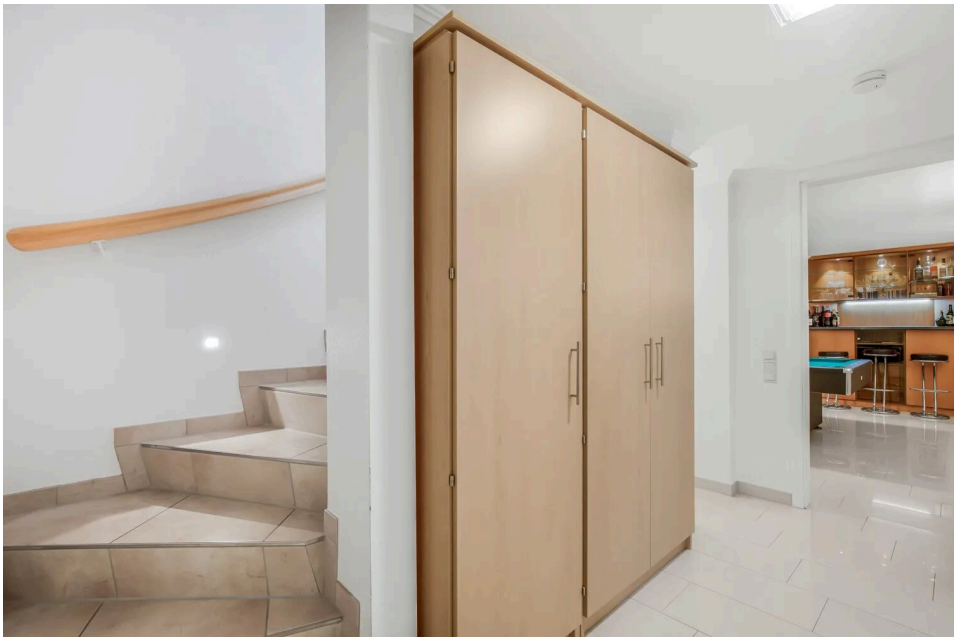
Die Immobilie

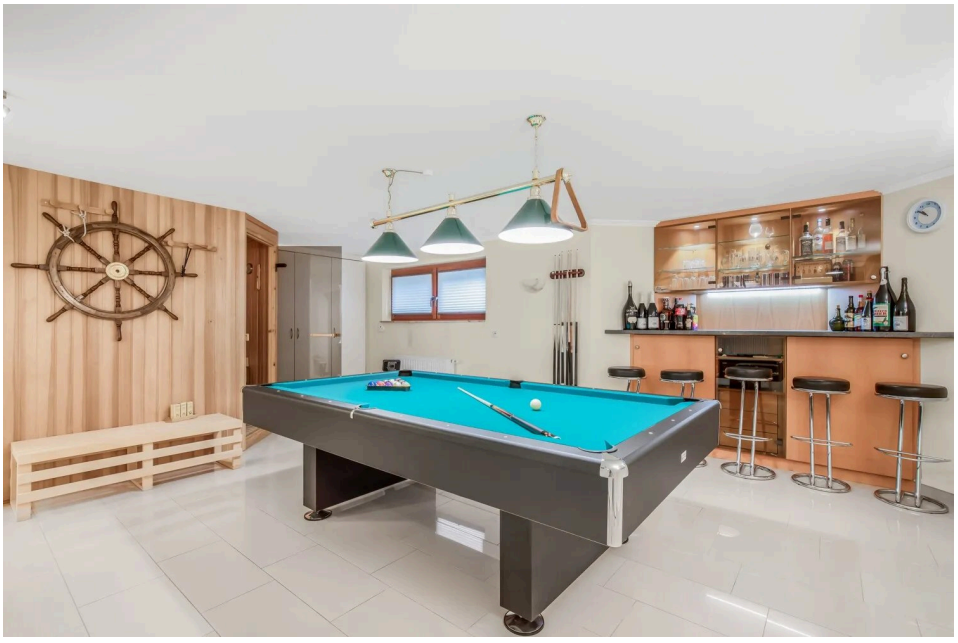




Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

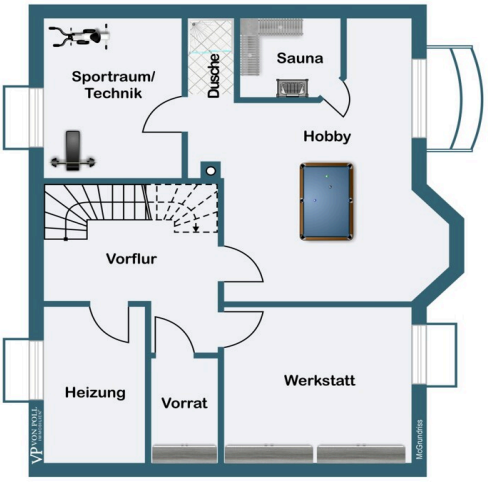
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

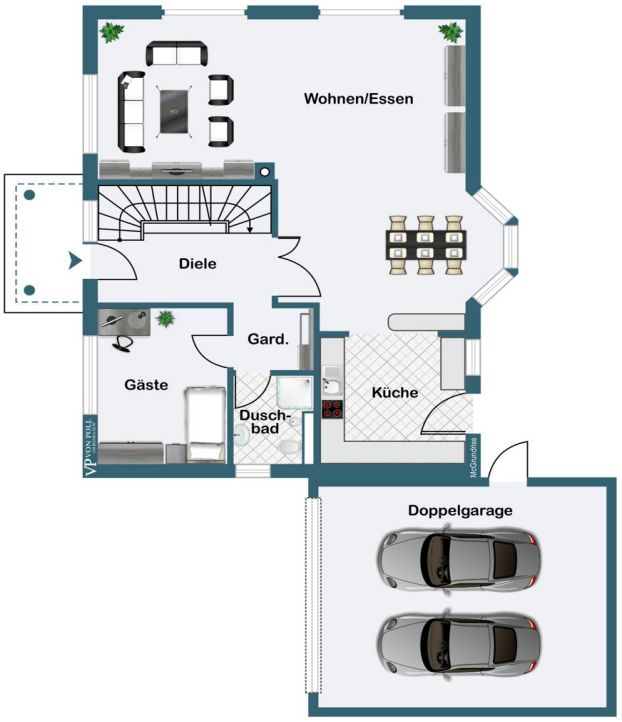
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

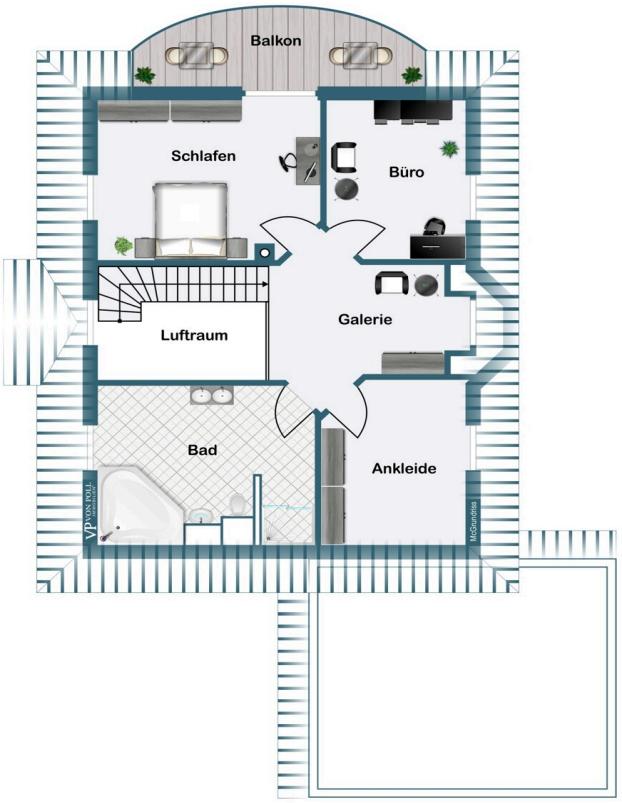
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Ein erster Eindruck

EXKLUSIVE STADTVILLA IN NORDERSTEDT – MODERN, STILVOLL UND RUHIG GELEGEN

Diese außergewöhnliche Stadtvilla mit klassischem Mansarddach wurde 2010 von einem renommierten Bauunternehmen in massiver Bauweise errichtet. Auf einem ca. 930 m² großen Grundstück vereint sie modernes Wohngefühl mit architektonischer Eleganz und höchstem Komfort. Die Lage im beliebten Norderstedter Stadtteil Garstedt überzeugt durch Ruhe, viel Grün und gleichzeitig die Nähe zur Hansestadt Hamburg – ein Spagat, der hier auf beeindruckende Weise gelingt.

REPRÄSENTATIVER EINGANG – STILVOLLE ERSTEINDRÜCKE

Über die elektrisch steuerbare Zugangspforte und den repräsentativen Haustreppenaufgang aus geflammtem Naturgranit (Oriental Black) betreten Sie die Immobilie. Die kunstvoll verzierte Hauseingangstür mit Glasornamenten führt in ein elegantes Entrée, das von einem italienischen Kristall-Kronleuchter stilvoll beleuchtet wird.

Eine massive Treppe aus kanadischem Ahorn führt ins Obergeschoss, während zur rechten Seite ein vergoldeter Spiegel, ein Schuhschrank und eine Sitzgelegenheit den Empfang abrunden. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, das Gästezimmer, das Duschbad sowie ins Untergeschoss.

ERDGESCHOSS – LICHTDURCHFLUTETES WOHNEN MIT KOMFORT

Das Erdgeschoss beeindruckt durch eine klare Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine großzügige Deckenhöhe von 2,70 m. Messing-Einbaustrahler, die über das Smart-Home-System gesteuert werden, setzen elegante Akzente.

Der weitläufige Wohnbereich mit Kamin aus französischem Marmor öffnet sich zur Südwest-Terrasse und bildet das stilvolle Zentrum des Hauses. Die offen gestaltete Küche ist mit hochwertigen Geräten von Miele ausgestattet. Edle Arbeitsflächen und Fensterbänke aus Shivakashi-Granit unterstreichen das exklusive Ambiente. Der angrenzende Essbereich im Erker bietet viel Licht, während eine teilbare Klöntür den Zugang zur Doppelgarage ermöglicht.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein modernes Gäste-Duschbad und ein weiteres Zimmer, das als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

OBERGESCHOSS – PRIVATBEREICHE MIT LUXUS UND RUHE

Im Obergeschoss dominieren Komfort und Rückzug. Hochwertiges Ahornparkett sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Der offene Flurbereich kann als Bibliothek oder Leseecke genutzt werden.

Vom Elternschlafzimmer aus hat man Zugang zum Sonnenbalkon mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen. Das luxuriöse Vollbad überzeugt durch eine Eckbadewanne, eine großzügige Dusche, einen maßgefertigten Doppelwaschtisch und hochwertige Armaturen. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht.

Paniklichtschalter in beiden Etagen aktivieren auf Knopfdruck die Innen- und Außenbeleuchtung. Eine moderne Garten- und Außenbeleuchtung ergänzt diese und sorgt für maximale Sicherheit.

UNTERGESCHOSS – WELLNESS, TECHNIK UND FUNKTIONALITÄT

Das Untergeschoss der Villa wurde aus wasserundurchlässigem Beton errichtet und verfügt über eine umlaufende Drainage. Mit einer Raumhöhe von 2,25 m schafft es ein angenehmes Raumgefühl. Es bietet einen großzügigen Hobbyraum mit Billardtisch, Bar, Sauna, Kaminofen und ebenerdiger Dusche und verwandelt sich so in eine private Wellnessoase für entspannte Stunden. Zusätzlich stehen ein Lager- und Sportraum, in dem sich ein Teil der Haustechnik befindet, sowie ein Technikraum mit einer modernen Wärmepumpe, einem Warmwassertank, einer Waschmaschine, einem Trockner und einem zentralen Staubsaugersystem zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Warmwassertank und Gefrierschrank sorgt für optimale Funktionalität. Eine separate Werkstatt mit Stromanschluss bietet ideale Voraussetzungen für Heimwerkerprojekte. Für Ordnung und Sicherheit sind zudem ein Einbauschrank für bis zu 50 Paar Schuhe sowie ein massiver Stahltresor (DIN/EN 1143-1, 135 Liter) integriert.

MODERNE FENSTER, SMART-HOME UND SICHERHEIT

Alle Fenster und Türen stammen von der Firma Rekord. Sie sind aus zertifiziertem Plantagenholz gefertigt und innen in Teakoptik sowie außen pulverbeschichtet. Dreifachverglasung, Einbruchschutz und Plisseeanlagen sorgen für Komfort und Sicherheit.

Das Smart-Home-System steuert Rollläden, Beleuchtung, Gartenbewässerung, Markise und Toranlage. Die elektrischen Rollläden reagieren auf Zeitsteuerung, Lichtwerte oder Sonnenintensität.

HOCHWERTIGE HAUSTECHNIK & ENERGIEEFFIZIENZ

- Wärmepumpenheizung (Hybrid-Bus-Technologie)
- Zentrales Staubsaugersystem
- Zwei große Warmwassertanks
- Elektrische Markise und Mähroboter
- Automatische Gartenbewässerung und Außensteckdosen
- Mansarddach mit sechs Gauben und einem nutzbaren Spitzboden für zusätzlichen

Stauraum.

AUSSENANLAGEN – PRIVAT, STILVOLL UND LEBENSFREUDIG

Die professionell gestaltete Gartenanlage bietet:
- Sonnenterrasse mit Naturgranitfliesen (Oriental Black)
- Feuerstelle mit Sitzbereich
- Vorbereitete Fläche für einen Jacuzzi
- Grill- und Terrassenbereich
- gepflasterte Wege und einen eingefriedeten Garten.
- Beete mit kanadischer Eiche, Obstbäumen und Sträuchern
- Doppelgarage mit großer Auffahrt und Stellfläche für ein Wohnmobil.

FAZIT – EIN ZUHAUSE DASS MAßSTÄBE SETZT

Diese Stadtvilla vereint durchdachte Architektur, exklusive Ausstattung, modernste Haustechnik und eine erstklassige Lage. Ob komfortables Familienleben, stilvolles Wohnen oder sichere Wertanlage – dieses Anwesen ist eine absolute Rarität in Norderstedt.

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Ausstattung und Details

- Massiv gebaute Stadtvilla, Baujahr 2010
- Mansarddach mit 6 Gauben
- Grundstück ca. 930 m², Wohnfläche ca. 147 m², Nutzfläche im wohnraumnahen Keller ca. 88 m²
- Hochwertige, durchdachte Architektur mit offenem Raumkonzept und großzügigem Wohnambiente
- Vollkeller in WU-Beton mit weißer und schwarzer Wanne, umlaufender Drainage und ca. 2,25 m Raumhöhe
- Französischer Marmorkamin mit verglastem Einsatz und vergoldetem Rahmen im Wohnbereich
- Hochwertige Miele-Einbauküche mit Shivakashi-Granit-Arbeitsflächen
- Shivakashi-Granit-Fensterbänke
- Wohnräume mit erhöhten Decken (EG ca. 2,70 m), Zwischendecke mit Messing-Einbaustrahlern
- Kanadischer Ahornparkett im Obergeschoss, durchgehend geflieste Böden im EG und Keller
- Großes Familienbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, maßgefertigtem Doppelwaschtisch und Designer-Armaturen
- Gästezimmer mit eigenem Duschbad im EG
- Elektrisch steuerbare Rollläden an allen Fenstern mit Automatikfunktion nach Uhrzeit, Lichtwert oder Sonnenstand
- Fenster von Rekord, 3-fach verglast, durchwurfhemmend, Plantagentropfenholz mit ALU-Vorsatzschale
- Hochwertige Plisseeanlagen (Modell P1415) an allen Fenstern
- Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Rollläden, Toren, Gartenbewässerung, Markise u. v. m.
- Zentrales Alarmsystem mit Kameraüberwachung, Bewegungsmeldern, Flutlicht und Notrufanbindung
- Paniklichtschalter im EG und OG, 1500 W-Panikstrahler für den Außenbereich
- Zentrale Staubsaugeranlage „Cyclo Vac“ mit 12,2 m Schlauch je Etage
- Wärmepumpen-Heizung mit Hybrid-Bus-Technologie, zwei große Warmwasserspeicher
- Hobbyraum mit hochwertigen Billardtisch, Bar, Sauna, Dusche und Kaminofen im Keller
- Werkstatt, Sport-/Lagerraum, Hauswirtschaftsraum mit Vorratsregalen und Gefrierschrank
- Eingemauerter 135 l Stahltresor (DIN/EN1143-1) im Keller
- Einbauschuhschrank im Keller mit Platz für ca. 50 Paar Schuhe
- Großzügige Sonnenterrasse aus geflammtem Naturgranit „Oriental Black" umfasst mit Natursteinmauern und Milchglas

- Feuerstelle, Grillbereich und Whirlpool-Vorbereitung
- Gepflegte Gartenanlage mit Obstbäumen, Ziergehölzen, automatischer Bewässerung, Strom- und Wasseranschlüssen
- Zaunanlage mit elektrischer Zugangspforte
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- Hervorragende Lage in Norderstedt-Garstedt: ruhig, grün, familienfreundlich und stadtnah
- Sehr gute Anbindung an U-Bahn (U1), Autobahn,Flughafen und Hamburger Innenstadt

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT – STADTNAH, GRÜN UND EXKLUSIV

Ruhig. Naturnah. Perfekt angebunden.
Die angebotene Stadtvilla liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Norderstedts – im grünen und zugleich hervorragend angebundenen Stadtteil Garstedt. Diese Adresse zählt seit Jahren zu den gefragtesten im nordwestlichen Hamburger Umland und verbindet auf einzigartige Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Mikrolage – Lebensqualität im Alltag
Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken. Hier genießen die Bewohner Privatsphäre, Sicherheit und ein gehobenes Wohnumfeld. Ruhige Wohnstraßen, stilvolle Vorgärten und eine gewachsene Nachbarschaft machen die Lage besonders attraktiv – ideal für Familien, Paare oder Berufspendler.

Optimale Anbindung – Stadt und Umgebung
Norderstedt profitiert von seiner Nähe zur Hansestadt Hamburg: Die Stadtgrenze ist nur wenige Minuten entfernt, wodurch sich die perfekte Verbindung von Natur und städtischem Leben ergibt. Der fußläufig erreichbare U-Bahnhof Garstedt (U1) bringt Sie direkt in die Hamburger Innenstadt in etwa 25–30 Minuten. Auch der Hauptbahnhof Hamburg und der Flughafen sind schnell erreichbar. Über die B432, B433 sowie die A7 gelangen Sie komfortabel ins regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Infrastruktur – alles in Reichweite
In unmittelbarer Umgebung finden sich Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants – ideal für den täglichen Bedarf. Das beliebte Herold-Center Norderstedt mit über 130 Geschäften ist nur wenige Minuten entfernt. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar. Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Natur und Freizeit – Erholung direkt vor der Tür
Die Lage bietet zahlreiche Grünflächen, Parks und Waldgebiete. Der Stadtpark Norderstedt mit See, Kletterwald und Laufstrecken lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Naherholungsgebiete wie die Alster-Auenlandschaft und der Naturpark Holsteinische Schweiz sind ebenfalls schnell erreichbar. Golf- und Tennisanlagen sowie diverse Sportvereine unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung des Wohnumfelds.

Fazit – exklusives Wohnen in Norderstedt
Diese Villa vereint auf harmonische Weise Ruhe, Natur und urbane Nähe. Die hochwertige Nachbarschaft, exzellente Infrastruktur und die Nähe zu Hamburg machen diesen Standort zu einem der begehrtesten Wohnadressen Norderstedts. Ob als stilvoller Rückzugsort, familienfreundliches Zuhause oder sichere Investition – hier wohnen Sie exklusiv, komfortabel und naturnah.

Objektnummer: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25157013 - 22850 Norderstedt / Garstedt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com