Norderstedt

Ebenerdig, zentral & grünes Grundstück.

Objektnummer: 26157024



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84.5 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 364 m²

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

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

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26157024
Wohnfläche	ca. 84.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	263.33 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie

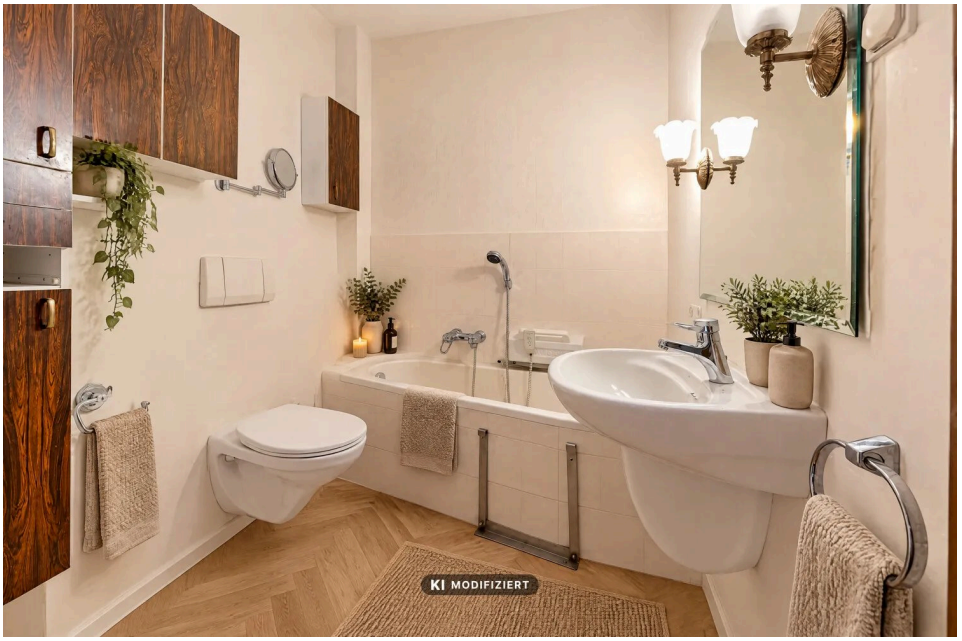




Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

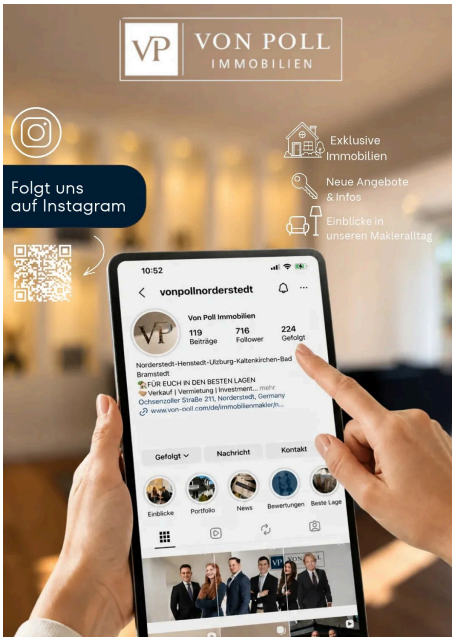
Die Immobilie





Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Die Immobilie





Ihre Immobilienspezialisten
in Norderstedt und Umgebung

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com

www.von-poll.com/norderstedt

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26157024 - 22846 Norderstedt

Ein erster Eindruck

WOHNEN AUF EINER EBENE

Dieser gepflegte Kettenbungalow aus dem Jahr 1963 bietet eine attraktive Gelegenheit, den Traum vom individuellen Wohnen auf einer Ebene zu verwirklichen. In solider Massivbauweise errichtet, überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss, einen großzügigen Vollkeller und ein besonders schönes, eingewachsenes Grundstück mit westlich ausgerichteter Terrasse.

Auf ca. 84,5 m² Wohnfläche verteilen sich sämtliche Wohnräume komfortabel auf einer Ebene. Das ca. 364 m² große Grundstück bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre, viel Grün und zahlreiche Möglichkeiten, einen persönlichen Rückzugsort im Freien zu gestalten. Insbesondere die Westausrichtung verspricht sonnige Nachmittags- und Abendstunden auf der Terrasse. Eine Garage bietet zudem Platz für einen Pkw.

WOHNEN MIT DURCHDACHTER RAUMAUFTEILUNG

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen Eindruck von der funktionalen Aufteilung des Hauses. Ein großzügiger zentraler Flur erschließt die einzelnen Räume und sorgt für eine angenehme Verbindung der Wohnbereiche.

Neben einem flexibel nutzbaren Zimmer, das sich beispielsweise als Büro, Homeoffice oder Kinderzimmer anbietet, stehen eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Duschwanne zur Verfügung.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet das helle Wohn- und Esszimmer. Die großzügige Fensterfront sorgt für einen schönen Tageslichteinfall und eröffnet zugleich einen angenehmen Blick in den eingewachsenen Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, wodurch sich der Wohnbereich in den Sommermonaten auf natürliche Weise nach draußen erweitert.

VIEL PLATZ UND MÖGLICHKEITEN IM AUSSENBEREICH

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das ca. 364 m² große Grundstück. Der gewachsene Garten bietet eine schöne grüne Umgebung und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Ob liebevoll angelegte Beete, eine Spielfläche für Kinder oder ein gemütlicher Rückzugsort – hier bestehen vielfältige Möglichkeiten.

Die ca. 20 m² große, teilweise überdachte Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und lädt dazu ein, insbesondere die sonnigen Nachmittags- und Abendstunden im Freien

zu genießen. Ein schöner Platz für ein entspanntes Frühstück am Wochenende, gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder einfach zum Abschalten im Grünen.

GROSSZÜGIGES PLATZANGEBOT IM VOLLKELLER

Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet der großzügige Vollkeller, der das Raumangebot des Hauses sinnvoll ergänzt. Neben dem Heizungsraum und einer Waschküche stehen ein Gästezimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie Vorrats-, Abstell- und Hobbyräume zur Verfügung. Damit bietet das Untergeschoss reichlich Platz für die unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen und schafft wertvolle zusätzliche Fläche im Alltag.

EINE SOLIDE BASIS FÜR NEUE WOHNIDEEN

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Gesamtzustand und verfügt über eine massive Bausubstanz. Gleichzeitig entspricht die Ausstattung in wesentlichen Bereichen dem Baujahr beziehungsweise früheren Modernisierungsständen. Insbesondere Küche, Badezimmer, Boden- und Wandgestaltung sowie teilweise die Fenster bieten Raum für eine zeitgemäße Neugestaltung. Auch die Ölzentralheizung und die Dacheindeckung sollten bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden.

Gerade darin liegt das Potenzial dieses Hauses: Anstatt Kompromisse bei einer bereits vorgegebenen Gestaltung einzugehen, haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen Schritt für Schritt umzusetzen und ein Zuhause zu schaffen, das Ihren persönlichen Ansprüchen entspricht.

Ein Kettenbungalow mit schönem Grundstück, Westterrasse, großzügigem Keller und einer guten Grundlage für neue Ideen – eine interessante Gelegenheit für alle, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen und Freude daran haben, einer Immobilie ihren eigenen Charakter zu verleihen.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor und zeigen Ihnen die Möglichkeiten, die dieses Haus und sein Grundstück bieten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Ausstattung und Details

- Massiver Bauweise
- Baujahr 1963
- Ca. 84,5 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- Ca. 364 m² Grundstücksfläche
- Gepflegter Gesamtzustand
- Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Helles Wohn- und Esszimmer mit großzügiger Fensterfront
- Separates Schlafzimmer
- Flexibel nutzbares Zimmer (Büro, Homeoffice oder Kinderzimmer)
- Separate Küche
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Duschwanne
- Großzügiger zentraler Flurbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohn- und Essbereich
- Ca. 20 m² große, teilweise überdachte Westterrasse
- Eingewachsener Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Großzügiger Vollkeller
- Separates Gästezimmer im Kellergeschoss
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche im Keller
- Waschküche
- Separater Heizungsraum
- Vorrats-, Abstell- und Hobbyräume
- Satteldach
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Ölzentralheizung
- Gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen

Objektnummer: 26157024 - 22846 Norderstedt

Alles zum Standort

Willkommen in Norderstedt -

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Norderstedter Stadtteil Friedrichsgabe.
Das Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine familienfreundliche Atmosphäre. Die verkehrsberuhigte Umgebung, die lockere Bebauung und zahlreiche Grünflächen schaffen ein hohes Maß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Herold-Center bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Station Garstedt (U1) gewährleisten eine schnelle und komfortable Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Pkw sind die Bundesstraße B432 und die Autobahn A7 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl das Hamburger Stadtgebiet als auch das schleswig-holsteinische Umland optimal angebunden sind.

Norderstedt zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im nördlichen Hamburger Umland und verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Stadt mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Hamburg. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der weitläufige Stadtpark Norderstedt mit seinen Seen, Spazierwegen, Sport- und Freizeitangeboten sowie regelmäßigen Veranstaltungen trägt ebenso zur hohen Lebensqualität bei wie die zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete. Darüber hinaus sorgen vielfältige Sportvereine, kulturelle Einrichtungen und ein umfangreiches gastronomisches Angebot für eine hohe Attraktivität des Standorts.
Insgesamt vereint diese Wohnlage eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und eine nachhaltige Wertbeständigkeit der Immobilie.

Objektnummer: 26157024 - 22846 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 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: 26157024 - 22846 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com