Norderstedt

Ein Zuhause, das mehr bietet als nur Raum zum Leben.

Objektnummer: 26157025



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 358 m²

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

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

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26157025
Wohnfläche	ca. 109 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie

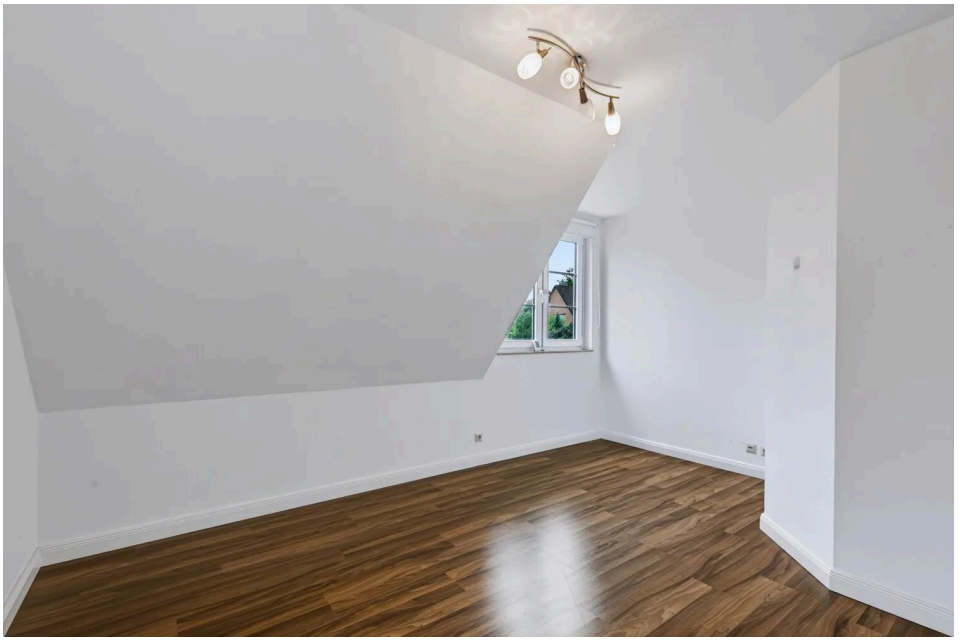




Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie

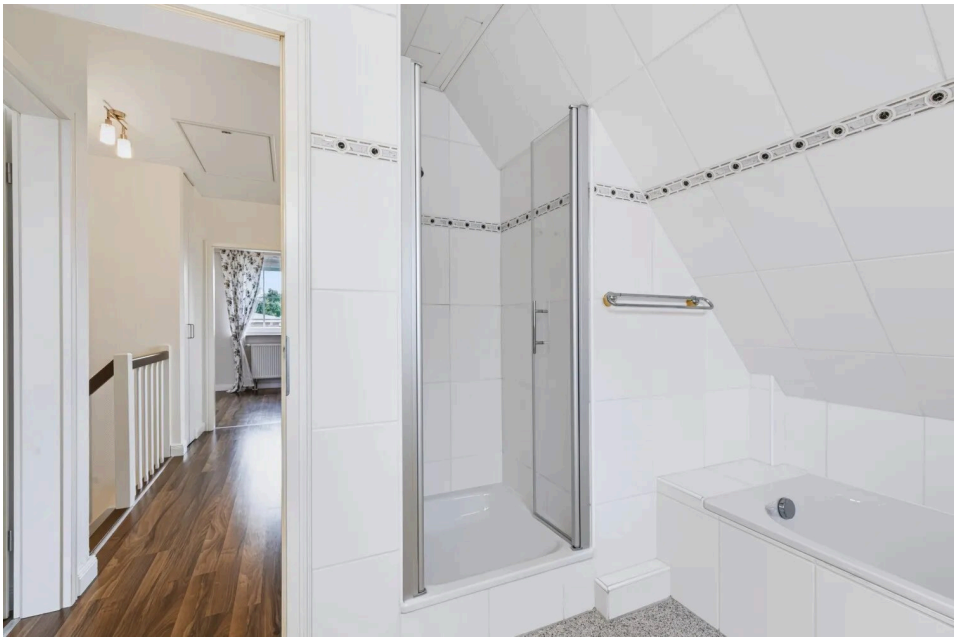




Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie

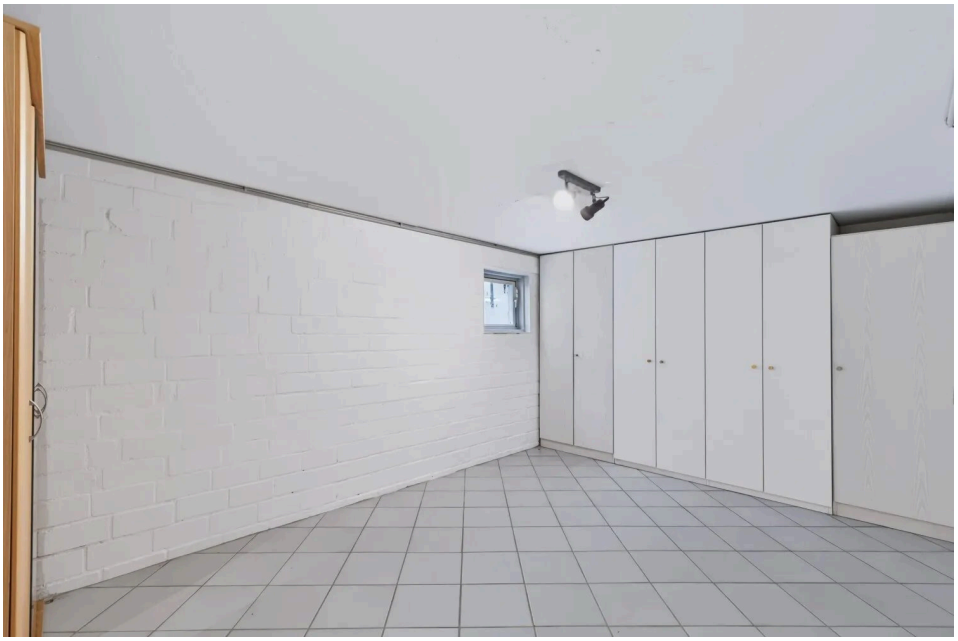




Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26157025 - 22850 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: 26157025 - 22850 Norderstedt

Ein erster Eindruck

EIN ZUHAUSE MIT CHARME, KOMFORT UND VIEL PRIVATSPHÄRE

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 verbindet zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich gepflegtes Wohnambiente. Auf einem ca. 358 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das mit rund 109 m² Wohnfläche, einem vollständig ausgebauten Kellergeschoss, einer großzügigen Terrasse und einem liebevoll angelegten Garten viel Raum für die schönen Seiten des Lebens bietet.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und an vielen Stellen modernisiert. Heute präsentiert sie sich als ausgesprochen gepflegtes Zuhause, das sowohl Paaren als auch Familien ein komfortables und vielseitiges Wohnkonzept bietet.

EIN CHARAKTERVOLLER ERSTER EINDRUCK

Schon beim ersten Blick überzeugt das Haus mit seiner charmanten und zeitlosen Erscheinung. Das klassische Krüppelwalmdach mit den stilvollen Gauben verleiht dem Gebäude eine besondere architektonische Note und sorgt für einen einladenden Charakter.

Der gepflegte Vorgarten, die Einfriedung und die umlaufende Heckenbepflanzung schaffen einen geschützten Rahmen und verleihen dem Grundstück angenehme Privatsphäre. Hier entsteht bereits beim Betreten des Grundstücks das Gefühl, angekommen zu sein.

HELL, OFFEN UND EINLADEND

Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einem angenehm dimensionierten Flur. Von hier aus sind die verschiedenen Ebenen des Hauses komfortabel erreichbar. Die im Jahr 2013 erneuerte Treppenanlage fügt sich hochwertig in das Gesamtbild ein. Ebenfalls 2013 wurde das tagesbelichtete Gäste-WC umfassend modernisiert und zeitlos gestaltet.

Das eigentliche Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: der großzügige, nahezu offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Die moderne Einbauküche wurde vor etwa fünf bis zehn Jahren erneuert und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden und schafft gleichzeitig einen direkten Übergang auf die großzügige Terrasse.

WOHLFÜHLEN VOR DEM KAMIN

Der großzügige Wohnbereich wird durch zahlreiche Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Die helle und freundliche Atmosphäre macht diesen Raum zu einem Ort, an dem man gerne verweilt – ob beim entspannten Familienabend, beim gemütlichen Zusammensitzen mit Freunden oder einfach bei einer ruhigen Tasse Kaffee.

Ein hochwertiger Kamin bildet dabei den besonderen Mittelpunkt des Wohnzimmers. Gerade in den kühleren Monaten sorgt sein warmes Licht und die angenehme Strahlungswärme für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Zwei Terrassenzugänge verbinden den Wohnbereich auf besonders angenehme Weise mit dem Garten und schaffen fließende Übergänge zwischen drinnen und draußen.

SONNIGE TERRASSE UND GESCHÜTZTER GARTEN

Ein echtes Highlight des Hauses ist die ca. 30 m² große, umlaufende Terrasse mit attraktiver Südwest-Ausrichtung. Hier können Sie die Sonne genießen und den Tag bei einem Glas Wein oder einem gemeinsamen Abendessen mit Familie und Freunden ausklingen lassen.

Der angrenzende Garten wurde pflegeleicht und geschmackvoll gestaltet. Die umlaufende Hecke schafft einen angenehmen Sichtschutz und vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Grünfläche ausreichend Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien.

Ein Außenbereich, der nicht nur schön anzusehen ist, sondern im Alltag tatsächlich zum Lebensmittelpunkt werden kann.

FLEXIBLES WOHNEN IM OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss erwarten Sie derzeit zwei helle und komfortabel geschnittene Schlafzimmer. Besonders interessant: Ursprünglich war diese Etage in drei Zimmer aufgeteilt. Wer ein zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer benötigt, kann die ursprüngliche Raumaufteilung mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen.

Der großzügige Flurbereich bietet darüber hinaus zusätzliche Stellfläche und lässt sich beispielsweise als gemütliche Leseecke oder kleiner Homeoffice-Bereich nutzen.

Ein helles Vollbad ergänzt das Obergeschoss. Praktische Abstellmöglichkeiten finden sich zudem im Spitzboden und schaffen wertvollen Stauraum für Dinge des täglichen Lebens.

VIEL PLATZ IM VOLLKELLER

Auch unterhalb der Wohnbereiche setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Das vollständig ausgebaute Kellergeschoss überzeugt mit einer angenehmen Deckenhöhe und einer vielseitigen Raumaufteilung.

Ein großer Hobbyraum bietet zahlreiche Möglichkeiten – vom Fitnessbereich über einen persönlichen Rückzugsort bis hin zum kreativen Arbeits- oder Freizeitraum. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum, einen separaten Waschraum, den Heizungsraum und weitere Abstellflächen.

Besonders erfreulich ist der sehr gepflegte Zustand des Kellergeschosses.

GEPFLEGT UND FORTLAUFEND MODERNISIERT

Die Eigentümer haben das Haus über die Jahre kontinuierlich gepflegt und sinnvoll modernisiert. Im Jahr 2013 wurden unter anderem sämtliche Bodenfliesen im Erdgeschoss erneuert, die Treppenanlage hochwertig modernisiert und das Gäste-WC vollständig saniert.

Auch die Einbauküche wurde innerhalb der vergangenen Jahre erneuert. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Baujahr 1993 und befindet sich im Heizungsraum des Kellergeschosses.

KOMFORTABEL ABGERUNDET

Eine praktische Garage mit elektrischem Sektionaltor ergänzt das Angebot. Sie bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern gleichzeitig zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs.

EIN HAUS, DAS MAN GERNE SEIN ZUHAUSE NENNT

Diese Immobilie vereint viele Eigenschaften, die ein langfristig attraktives Zuhause auszeichnen: eine solide Bauweise, eine großzügige und flexible Raumaufteilung, helle Wohnbereiche, ein gemütlicher Kamin, eine sonnige Südwest-Terrasse, ein geschützter Garten und ein vielseitig nutzbares Kellergeschoss.

Vor allem aber vermittelt das Haus eine besondere Atmosphäre. Es ist gepflegt, wohnlich und bietet gleichzeitig genügend Freiraum für individuelle Lebensentwürfe. Ob gemütliche Stunden vor dem Kamin, sonnige Nachmittage auf der Terrasse, Familienleben im Garten oder der persönliche Rückzugsort im Obergeschoss – hier lässt sich das eigene Zuhause in vollen Zügen genießen.

Ein charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz, Privatsphäre und Wohnqualität – bereit für Menschen, die einen Ort suchen, an dem sie sich langfristig zuhause fühlen können.

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ruhige Familienlage
- U-Bahnstation Richtweg nur wenige Gehminuten entfernt
- Massivbauweise
- Baujahr 1993
- Ca. 109 m² Wohnfläche
- Ca. 358 m² Grundstücksfläche
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Durchdachte und flexible Grundrissgestaltung
- Klassisches Krüppelwalmdach mit stilvollen Gauben
- Heller, nahezu offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Moderne Einbauküche
- Hochwertiger Kamin im Wohnbereich
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Südwest-Ausrichtung der Terrassen
- Pflegeleicht und geschmackvoll angelegter Garten
- Umlaufende Heckenbepflanzung
- Gepflegter Vorgarten
- Zwei helle Schlafzimmer im Obergeschoss
- Ursprünglich drei Zimmer im Obergeschoss
- Helles Vollbad im Obergeschoss
- Spitzboden mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Vollkeller mit angenhmer Deckenhöhe
- Großer Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum
- Separater Waschraum
- Heizungsraum
- Zusätzliche Abstellflächen im Keller
- Tagesbelichtetes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Gäste-WC 2013 vollständig modernisiert
- Treppenanlage 2013 hochwertig erneuert
- Bodenfliesen im Erdgeschoss 2013 erneuert
- Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1993
- Eigene Garage mit elektrischem Tor
- Zusätzlicher Stauraum in der Garage
- Kontinuierlich gepflegt und regelmäßig modernisiert

Objektnummer: 26157025 - 22850 Norderstedt

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer angenehmen, gewachsenen und überwiegend wohnbaulich geprägten Lage von Norderstedt. Das unmittelbare Umfeld ist durch gepflegte Einfamilien- und Reihenhäuser, private Gärten und eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Die ruhige Wohnatmosphäre bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die gelungene Verbindung von ruhigem Wohnen und kurzen Wegen aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und verschiedene Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und machen das Wohnumfeld besonders für Familien attraktiv. Für größere Einkäufe und ausgedehnte Shoppingtouren stehen die vielfältigen Angebote im weiteren Stadtgebiet zur Verfügung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu den zahlreichen Grün- und Erholungsflächen Norderstedts. Weitläufige Parks, Grünzüge und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten. Der beliebte Stadtpark Norderstedt mit seinem See, großzügigen Grünflächen und einem abwechslungsreichen Freizeitangebot lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Auch das Strandbad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote der Stadt tragen zum hohen Freizeitwert bei.

Norderstedt bietet darüber hinaus ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot. Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Sportvereine, Spielplätze und weitere Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über das gut ausgebaute Straßennetz sind die umliegenden Stadtteile, das Hamburger Stadtgebiet sowie die Autobahn A7 bequem erreichbar. Ein besonderer Standortvorteil ist die direkte Anbindung an das Hamburger U-Bahn-Netz. Die U1 verbindet Norderstedt mit Hamburg und ermöglicht eine komfortable Fahrt bis in die Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof. - ruhige Familienlage
Ergänzend sorgt ein gut ausgebautes Busliniennetz für eine gute Erreichbarkeit innerhalb Norderstedts und der umliegenden Gemeinden.

Auch der Hamburger Flughafen ist von Norderstedt aus gut erreichbar und bietet insbesondere für Berufspendler und Geschäftsreisende einen zusätzlichen Vorteil.

Gleichzeitig eröffnet die Nähe zur Hansestadt Zugang zu einem umfangreichen kulturellen, gastronomischen und wirtschaftlichen Angebot.

Norderstedt selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet nahezu alle Einrichtungen, die für den täglichen Bedarf und eine langfristige Wohnperspektive erforderlich sind. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Gastronomie sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die harmonische Verbindung aus ruhigem und familienfreundlichem Wohnen, einer gewachsenen Nachbarschaft, guter Infrastruktur, vielfältigen Erholungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an Hamburg. Wer die Nähe zur Metropole schätzt, gleichzeitig aber Wert auf ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität legt, findet hier einen ausgesprochen attraktiven Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26157025 - 22850 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: 26157025 - 22850 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