

Norderstedt

Individuelles Wohnen mit Potenzial – Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Norderstedt!

Property ID: 25157004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 335 m²

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

At a glance

Property ID	25157004
Living Space	ca. 102 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	345.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

The property



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

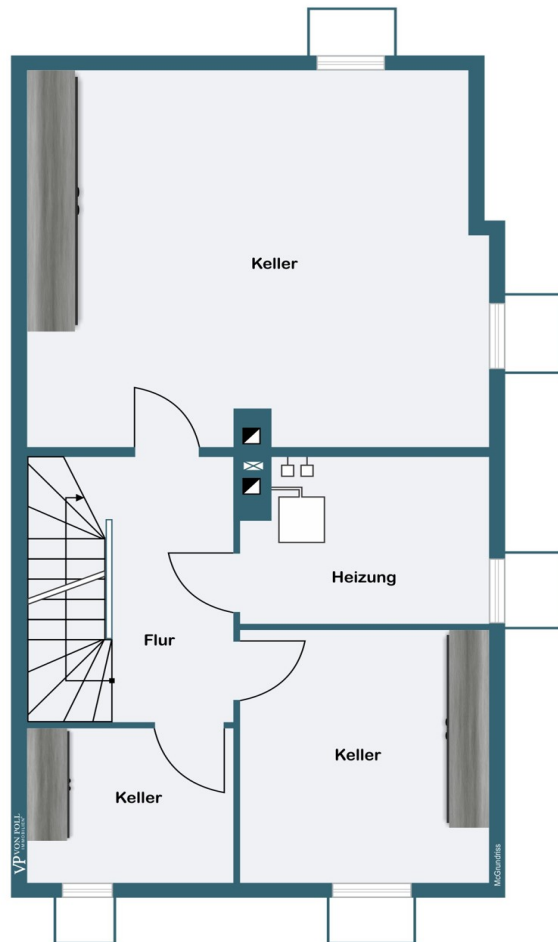
www.von-poll.com/norderstedt

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 bietet Ihnen auf ca. 102 m² Wohnfläche und einem ca. 335 m² großen, pflegeleicht angelegten und vollständig eingezäunten Grundstück die ideale Basis für ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen. Die Lage ist ausgesprochen zentral – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der durch die angrenzende Küche einen modernen Grundriss schafft. Die fließende Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist eines der Schlafzimmer, das mit einem kleinen begehbaren Kleiderschrank zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Ein Vollbad mit Badewanne steht auf dieser Etage zur Verfügung und bietet eine solide Grundlage für eine moderne Badausstattung. Ein weiteres Plus ist der Dachboden, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern unter Umständen auch als Ausbaureserve für weitere Wohnfläche dienen könnte – je nach Bedarf und Genehmigung. Der Vollkeller beherbergt einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmöglichkeiten, einen Werkbereich sowie weitere Räume, die sich gut als Lagerfläche oder für Hobbys nutzen lassen. Eine kleinere Stelle mit Feuchtigkeit bietet hier Raum für gezielte Maßnahmen und individuelle Verbesserung. Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt – ein praktischer Vorteil, der in zentraler Lage besonders geschätzt wird. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und Schritt für Schritt modernen Wohnkomfort zu schaffen. Ob als neues Zuhause für eine kleine Familie, ein Paar mit Platzbedarf oder als persönliches Projekt – hier erwartet Sie ein solides Haus mit viel Potenzial in einer äußerst attraktiven Lage. Kommen Sie gerne auf uns zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

Details of amenities

- Zentrale Wohngegend
- Massive Bauweise
- Garage mit kleinem Bereich für Gartengeräte
- vollständig eingezäuntes Grundstück
- kleiner Garten mit sonniger Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- charmanter Grundriss mit einer offenen Raumaufteilung
- 4 einzelne Zimmer
- 3 kleine, aber gemütliche Schlafzimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vollbad im Obergeschoss
- Dachboden (mögliche Ausbaureserve)
- Vollkeller
- Werkbereich
- Vorratsraum/Waschküche
- Heizungskeller
- Hobbyraum

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

All about the location

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Norderstedter Stadtteil Glashütte – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Das gewachsene Wohngebiet bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit gepflegter Nachbarschaft und viel Lebensqualität. Ein besonderes Highlight ist die fußläufig erreichbare Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der U-Bahnhof Norderstedt Mitte (U1) sowie der Bahnhof mit AKN-Anschluss sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit bequem in die Hamburger Innenstadt oder das umliegende Umland – ein großer Vorteil für Berufspendler und Stadtliebhaber. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Stadtpark Norderstedt, Sportvereine, Spielplätze oder das beliebte Arriba-Erlebnisbad bieten vielfältige Optionen für aktive Erholung und Familienunterhaltung direkt vor der Haustür. Norderstedt selbst liegt direkt an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs und gehört zur Metropolregion. Die Stadt kombiniert naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur – ein idealer Standort für alle, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Großstadt verzichten möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A7 erreichen Sie Hamburg oder Kiel in kurzer Zeit. Auch der Hamburger Flughafen ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten erreichbar – ideal für Vielflieger oder Berufstätige mit internationalem Bezug. Diese Lage vereint städtische Nähe, gute Erreichbarkeit und ein familienfreundliches Umfeld – eine ideale Kombination für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 25157004 - 22844 Norderstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com