

Norderstedt

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

???????? ??????????: 25157004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 335 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25157004
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????	4
????????????? ???	3
??????????	
????? ?????????????	1978
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	340.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	345.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.11.2034	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ?????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

?? ?????????



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

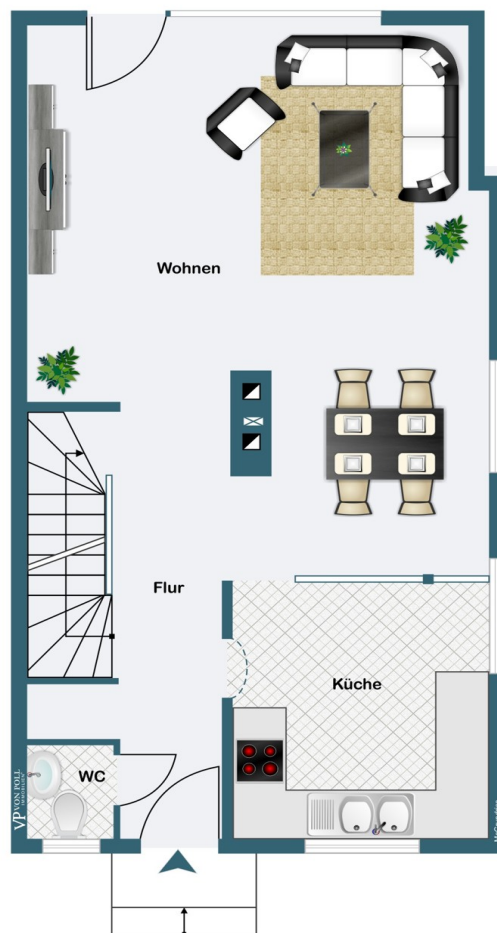
Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

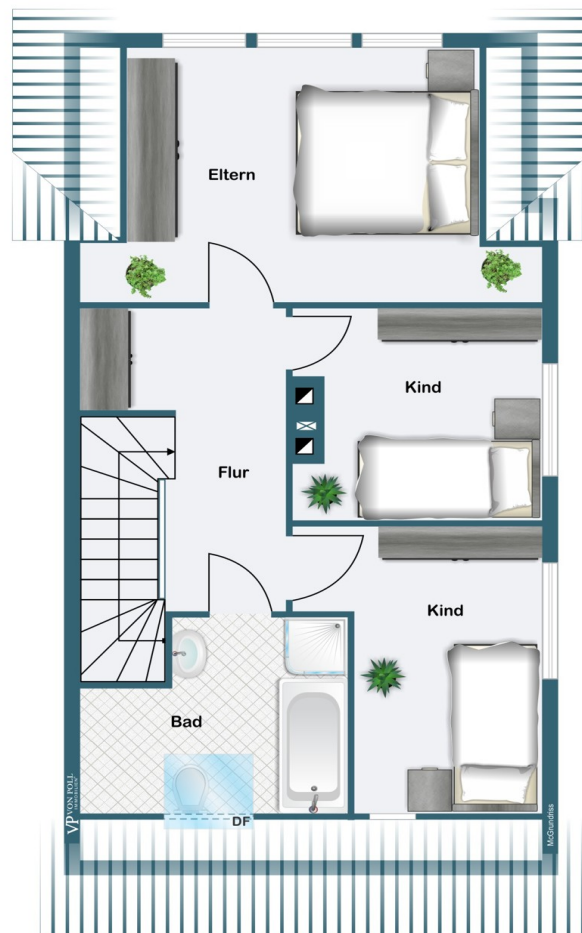
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

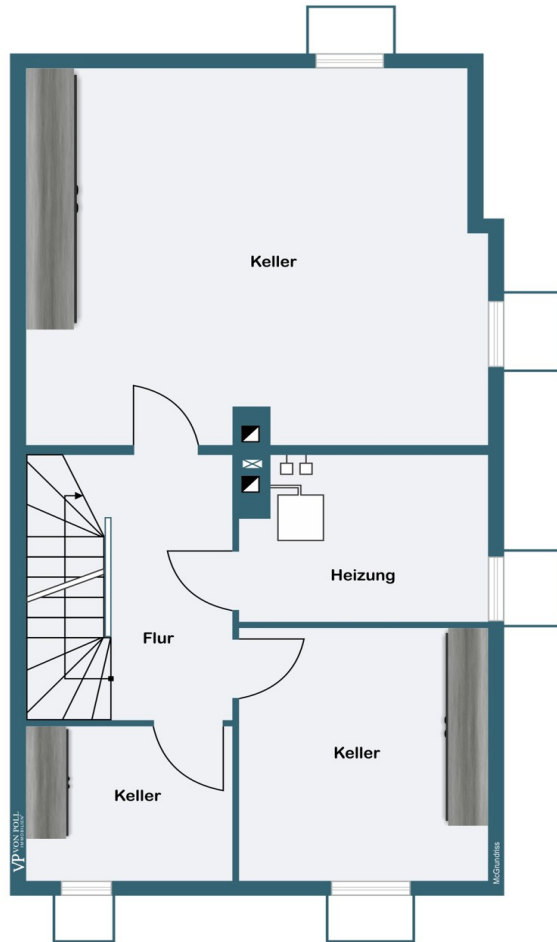
???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

???????









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

???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 bietet Ihnen auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 335 m<sup>2</sup> 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!

??????? ???????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

- 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

??????? ????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

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.

??????? ???????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
 Endenergiebedarf beträgt 345.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25157004 - 22844 Norderstedt

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

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

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)