

# Norderstedt | Ein Traum über drei Ebenen mit angrenzenden Spielplatz

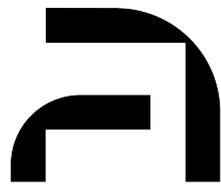
22846 Norderstedt, Reihenhaus zum Kauf

Objekt ID: StK-2023114412\_11



Wohnfläche ca.: **151,46 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **589.000 EUR**

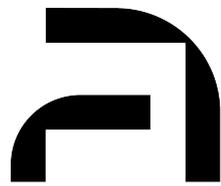




## Norderstedt | Ein Traum über drei Ebenen mit angrenzenden Spielplatz

Objekt ID	StK-2023114412_11
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	22846 Norderstedt
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	151,46 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	169 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	589.000 EUR





## Objektbeschreibung

Das moderne, auf Familien zugeschnittenes KfW 55EE-Reihenhaus wurde energieeffizient auf einem ca. 169 qm großen Grundstück realisiert.

Neben dem gehobenen Ambiente auf ca. 151 qm Wohn- Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung behagliche, helle Räume mit viel Stellfläche.

Sowohl die bodentiefen Fensterelemente als auch das erstklassige Lichtkonzept mit Einbausspots sorgen für viel Transparenz und Belichtung der Wohnräume. Klare Formen und fein abgestimmte Proportionen an der Fassadengestaltung prägen das Gesamtbild des Gebäudes.

Das Gebäude wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie, Luftwärme in Kombination mit Fußbodenheizung, beheizt. Die untere Ebene verfügt über ein Gäste-WC mit Regendusche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich inkl. Terrasse sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Über eine Echtholzterrasse mit moderner Treppenstufenbeleuchtung erreichen Sie die obere Ebene mit Zugang zu den 3 Schlafräumen und einem Vollbad.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der vollständig ausgebaute Spitzboden, welcher durch seine außergewöhnlich hohen Decken, die bodentiefen Dachfenster und das Echtholzparkett inklusive Fußbodenheizung überzeugt.

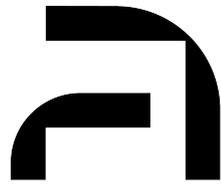
Hochwertige Ästhetik verleihen die großformatigen Bodenfliesen in den Bädern, sowie der widerstandsfähige Parkettboden aus Eiche im restlichen Haus. Eine qualitativ hohe Elektroinstallation bietet weiteren Wohnkomfort.

## Ausstattung

- Neubau und Schlüsselfertig
  - Luftwärmepumpe
  - KfW Effizienzhaus 55
  - Energieeffizienzklasse A+
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
  - Gäste-WC mit Regendusche und Fenster
  - Offene Küche
  - 3-Fach Fenster mit Isolierverglasung
  - Feinsteinzeug Nassräume
  - PKW-Stellplatz
  - Tageslicht Vollbad im Obergeschoss
  - Ausgebauter Spitzboden ebenfalls mit Fußbodenheizung
- Malerarbeiten und Bodenbeläge sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen in Eigenleistung erbracht werden. (ausgenommen Fliesenbelag gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung)

## Sonstiges



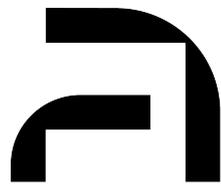


Amoreal  
Immobilien

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.





Amoreal  
Immobilien

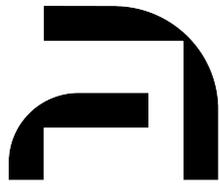
## Lage

Der charmante Neubau befindet sich direkt an einer verkehrsberuhigten Sackgasse, welche an einen weitläufigen Abenteuerspielplatz angrenzt. Einkäufe für den täglichen Bedarf können in einem mehrerer Supermärkte gleich um die Ecke erledigt werden.

Der nahe gelegene Wochenmarkt präsentiert eine bunte Vielfalt regionale Anbieter. Lust auf einen ausgedienten Shopping-Bummel? Dafür steht zum Beispiel das Herold-Center zur Verfügung. Mode, Bücher, Elektronik – hier gibt es alles, was das Herz begehrt. Auch die Hamburger Innenstadt ist nicht weit weg. Mit der U-Bahn fährt man in 5-10 Minuten Takt vom nahe gelegenen Bahnhof Norderstedt-Mitte nur 36 Minuten bis zum Jungfernstieg.

Schulen, Kindergärten und Kitas ohne Ende, vielfältige Freizeitangebote und ganz viel frische Luft: Norderstedt liegt direkt vor den Toren von Hamburg und bietet echte Lebensqualität. Ganz in der Nähe des Dachgangs lockt der Norderstedter Stadtpark Menschen jedes Alters an. Hier ist immer etwas los: eine Minigolfbahn, ein Slackline Parkuhr, ein Freibad und eine echte Wasserski-Anlage begeistern dort die Besucher und versprechen Großen und Kleinen jede Menge Spaß. Jede Menge Natur bietet der nahe gelegene Rentzauer Forst. Der Wald ist eine grüne Oase in der Hasen, Rehe und viele andere Waldtiere ihr zu Hause haben und ein ideales Revier zum Reiten oder Joggen. Große und kleine Sportler kommt überall in Norderstedt auf ihre Kosten. Ob Tennis, Fußball, Handball, Reiten oder Golf – in der Stadt gibt es für nahezu jede Sportart eine Verein.





Amoreal  
Immobilien



Wohn-Essbereich



Außenansicht



Wohn-Essbereich 2



Küche

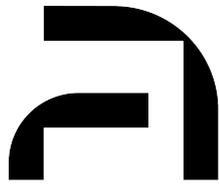


Schlafen



Kinderzimmer





Amoreal  
Immobilien



Bad



Bad



Bad



Dachgeschoss

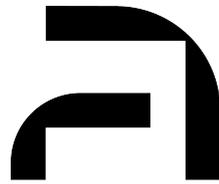


Außenansicht



Außenansicht





# Grundriss

Grundriss

