

Norderstedt / Harksheide

## In erster Reihe zum Stadtpark – Platz, Licht & Lieblingslage

Número de propiedad: 25276004



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

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 267 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## De un vistazo

Número de propiedad	25276004
Superficie habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	375.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 46 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	206.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.04.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows the website's main interface with a "Marktpreis" section. The website content includes a title "WIKI: Marktstatus und Eckdaten zu Ihrer Immobilie", a sub-header "Wir haben die folgenden Kennzahlen erfasst:", and a table of market prices. The table has columns for "Marktpreis", "Veränderung", and "Trend". The data rows are: "4.150€ (+8.88%)", "513.25€ (+8.88%)", and "666.65€ (+8.88%)". Below the table, it says "Kaufpreiskurve für die Bewertung: niedrig".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad



**VP VON POLL FINANCE**

## WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**Bäume pflanzen fürs Klima**  
GROW MY TREE



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

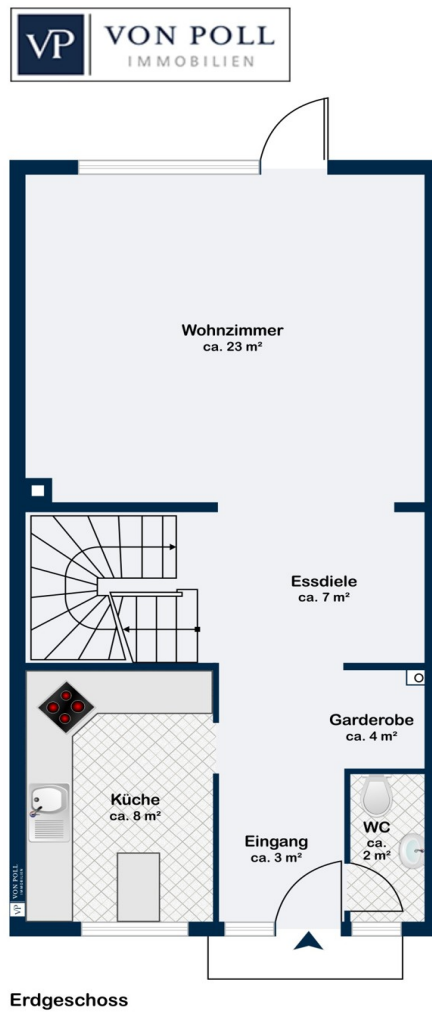


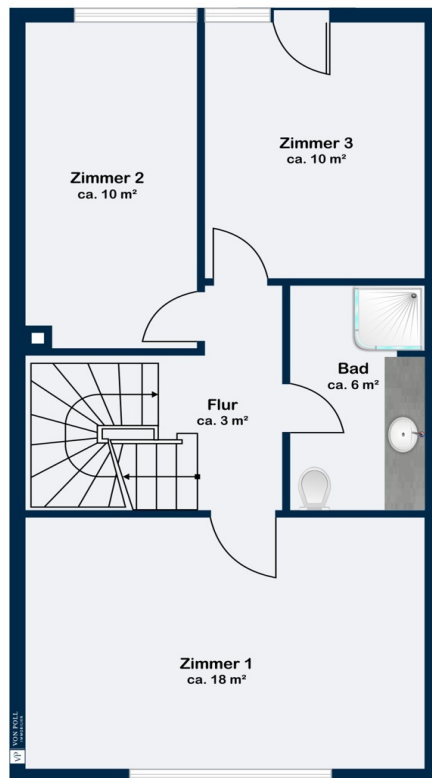
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

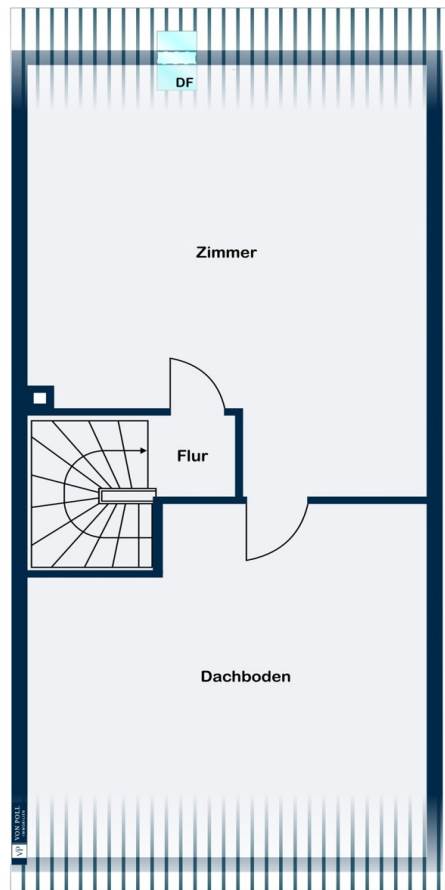
## Planos de planta



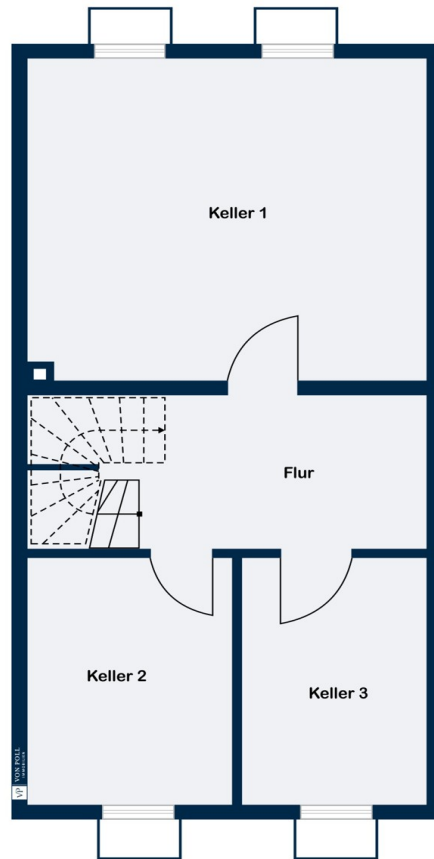


Obergeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Norderstedt verbindet durchdachtes Wohnen mit einer Lage, die im Alltag punktet: Der beliebte Stadtpark ist nur wenige Schritte entfernt und wird schnell zum erweiterten Wohnzimmer – ob für den Spaziergang am Morgen, die Spielrunde mit den Kindern oder die Joggingrunde nach Feierabend. Auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem zusätzlichen, wohnlich ausgebauten Dachboden bietet das Haus Platz für Familien oder Paare, die Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobby suchen. Der offene Grundriss im Erdgeschoss schafft Großzügigkeit und verbindet Küche, Ess- und Wohnbereich zu einem hellen Mittelpunkt des Hauses. Durch die große Fensterfront gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein geschützter Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und ergänzt die Terrasse perfekt. Wer mehr Natur sucht, ist in zwei Minuten zu Fuß im Stadtpark – und damit mitten im Grünen. Im Keller erwartet Sie ein praktischer Hobby- oder Partyraum – ideal als Spielfläche, Kreativbereich oder für Ihre persönliche Auszeit. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zum Haus. Ein Haus, das nicht laut sein muss, um zu überzeugen – aber ganz leise Ihr Herz erobert.



Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Detalles de los servicios

- Reihenmittelhaus aus 1978 in ruhiger Wohnlage
- Ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche +
- Wohnlich ausgebauter Dachboden (nicht in WFL enthalten)
- Offener Grundriss, große Fensterfront
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Terrasse & kleiner Garten mit optimaler Ausrichtung
- Hobbyraum im Keller
- Praktische Garage
- Balkon mit Abstellkammer
- Nur wenige Schritte zum Stadtpark Norderstedt
- Ideal für kleine Familien oder Paare mit Platzbedarf

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Todo sobre la ubicación

Harksheide, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Norden von Norderstedt, überzeugt durch seine Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Stadtpark Norderstedt, der mit weitläufigen Grünflächen, einem See, Spielplätzen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen einlädt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A7, was Pendler :innen eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt ermöglicht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf ab. Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebote: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Zudem fördern lokale Sportvereine und kulturelle Einrichtungen das Gemeinschaftsgefühl und bieten abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten für Groß und Klein. Harksheide verbindet die Vorzüge eines grünen Wohnumfelds mit den Annehmlichkeiten der Stadtnähe – ein idealer Ort für Familien, die ein harmonisches und gut angebundenes Zuhause suchen.

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25276004 - 22844 Norderstedt / Harksheide

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Udo Schmahfeldt

---

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg  
E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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