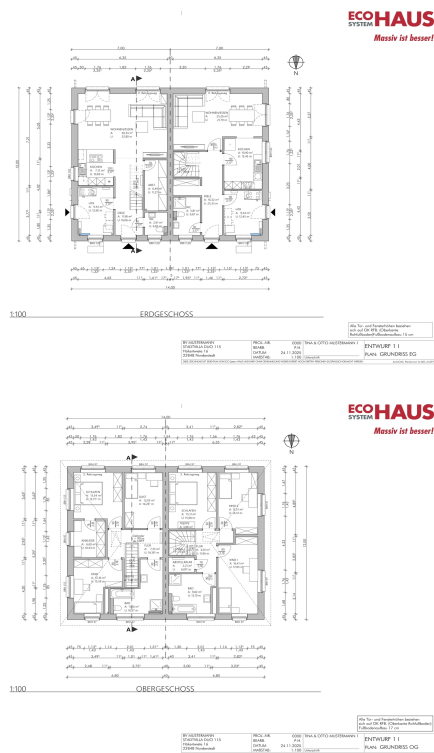




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLe-79021

**PROVISIONSFREI!!!! -Familiennest gesucht?- Hier ist es! ( DHH rechts)**

### Eckdaten

Kaufpreis

585.000,00 €

[Online ansehen](#)

Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>128,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>516,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.12.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>22.9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.12.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Norderstedt, die durch eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit der nächstgelegenen Bushaltestelle in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die S-Bahn-Station Garstedt ist in der Nähe und bietet eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt.*

*Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, mit Supermärkten wie REWE, Lidl und ALDI Nord in der Umgebung, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.*

*Sportbegeisterte kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. Mehrere Sportstätten und Fitnessstudios befinden sich in der Nähe, darunter der FC Eintracht Norderstedt und das JOY Fitness Norderstedt. Für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien bieten sich die nahegelegenen Parks an.*

*Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zu verschiedenen Arztpraxen und Kliniken gesichert. Die Asklepios Klinik Nord Ochsenzoll ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.*

*Kulinarisch hat die Umgebung ebenfalls einiges zu bieten. Verschiedene Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein, darunter das beliebte Porta Venezia und das Porter House.*

*Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung, ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

### *Doppelhaushälfte rechts:*

*Diese moderne 4-Zimmer-Doppelhaushälfte lädt dazu ein, Wohnen neu zu entdecken. Bereits beim Ankommen empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich – ob als klassischer Flur, charmanter Windfang oder großzügige Diele – den ersten Eindruck von Klarheit und hochwertiger Architektur vermittelt. Die durchdacht gefliesten Funktionsräume im Erdgeschoss, darunter der Hauswirtschaftsraum mit moderner Luft/Wasser-Wärmepumpe, Waschmaschinenanschluss und Außenwasserhahn, bieten nicht nur Komfort, sondern eine solide Basis für den Alltag. Das Gäste-WC, großzügig geplant und mit einer zusätzlichen Dusche, verbindet Funktionalität mit Eleganz. Auch die großzügig geschnittene geflieste Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bildet den idealen Mittelpunkt für kulinarische Begegnungen. Im weitläufigen Wohnzimmer entfaltet sich schließlich das Herz des Hauses: ein Raum voller Licht, Offenheit und Möglichkeiten. Der Boden kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden und schafft den Übergang zu Terrasse und Garten – einem kleinen privaten Refugium, das jede Jahreszeit zu einem besonderen Erlebnis macht.*

*Die offen gestaltete Holzterrasse führt stilvoll in das Obergeschoss, wo sich die Wohnqualität nahtlos fortsetzt. Der Flur sowie das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer lassen Ihnen Raum für Individualität und inspirierende Wohnideen. Ob Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästeecke – jedes Zimmer trägt das Potenzial in sich, zu einem persönlichen Lieblingssort zu werden. Das großzügige, geflieste Badezimmer mit Badewanne und Dusche schafft eine Wohlfühlatmosphäre, die den Alltag entschleunigt. Ergänzt wird die Etage durch einen vielseitigen Abstellraum, dessen Boden in Eigenleistung gestaltet werden darf und so nochmals zusätzliche Freiheit in der Ausführung bietet.*

*Von hier aus gelangt man zum Dachboden, der über einen 50 cm breiten Laufsteg ist der begehbar ist – ein stiller, wertvoller Raum für all jene Dinge, die nicht täglich benötigt werden, aber dennoch einen geschützten Platz verdienen.*

*Diese Doppelhaushälfte ist mehr als ein Neubau: Sie ist ein Versprechen auf moderne Wohnqualität, energieeffiziente Zukunftsfähigkeit und die Möglichkeit, ein Zuhause mit eigener Handschrift zu gestalten. Ein Rückzugsort, der Raum schenkt – für Ideen, für Leben, für Sie.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

***Diese moderne 4-Zimmer-Doppelhaushälfte als Effizienzhaus 40\* überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss: Ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht und Platz für gesellige Momente bildet den Mittelpunkt des Hauses.***

***Im Obergeschoss erwarten Sie ein ruhiges Schlafzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer, perfekt geeignet als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss erhöhen den Wohnkomfort.***

***Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Haustechnikraum, einen Hauswirtschaftsraum und eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum und praktische Lösungen für den Alltag bieten.***

***Alle Außentüren und Fenster werden mit hochwertigen Kömmerling-88-Profilen aus langlebigem Kunststoff ausgestattet und verfügen über eine energieeffiziente 3-fach-Verglasung, die sowohl Schallschutz als auch Wärmedämmung auf modernstem Niveau gewährleistet. Die Innentüren können individuell gewählt werden und ermöglichen eine persönliche Gestaltung der Wohnräume.***

***Für maximale Energieeffizienz stehen eine Luft/Wasser-Wärmepumpe (16-l Pufferspeicher, 171-l Warmwasserspeicher). Die verstärkte Dämmung – 140 mm Kerndämmung bei Verblendfassade bzw. 160 mm beim Wärmedämmverbundsystem sowie zusätzliche Dach- bzw. Deckendämmung – ergänzt die hochwertige Bauweise. Die Klimathermosohle mit bis zu 120 mm Untersohlendämmung unterstützt das effiziente Energiekonzept. Für ein behagliches Raumklima sorgt die Fußbodenheizung, die in jedem Raum über separate Thermostate individuell gesteuert werden kann sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung über Kreuzstromwärmetauscher.***

***Eine offene Holzterrasse mit einem eleganten Treppengeländer aus Rundholzstäben verbindet die Etagen und fügt sich harmonisch in das Wohnambiente ein.***

***Die Innenausstattung kann individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Die Badausstattung umfasst weiße Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, die durch ihr zeitloses Design und ihre hochwertige Verarbeitung überzeugen. Die gesamte Elektroinstallation erfolgt gemäß den aktuellen VDE-Vorschriften und erfüllt damit hohe Sicherheits- und Qualitätsstandards. Für die Bodengestaltung steht Ihnen ein großes Sortiment an hochwertigen Fliesen zur Verfügung, sodass Sie die Oberflächen ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Wohnstil auswählen können.***

***Baunebenkosten, Küche, Malerarbeiten und Fußbodenbelag sind im Kaufpreis nicht enthalten.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**ACHTUNG !!!!! Ihre Anfrage wird ,aufgrund der Feiertage, erst ab dem 05. Januar2026 beantwortet.**

**Baunebenkosten, Küche, Malerarbeiten und Fußbodenbelag sind im Kaufpreis nicht enthalten.  
Grunderwerbsteuer fällt nur auf den Grundstückspreis an. ( 17.875,00 €)**

**Sofern Sie auf eine gute Lage und ein attraktives Umfeld Wert legen, ist dies das ideale Angebot für Sie.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)