

# Exposé

## Bungalow in Norderstedt

### Charmanter Kettenbungalow mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Lage von Norderstedt - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-387117

#### Bungalow

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie B.

22846 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	90,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser gepflegte Kettenbungalow aus dem Jahr 1965 überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ebenerdigen Wohnen, großzügigen Flächen und einem wohnlich ausgebauten Kellergeschoss. In ruhiger Anwohnerlage von Norderstedt gelegen, bietet das sonnige Süd-Ost-Grundstück mit ca. 322 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit viel Privatsphäre.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier helle, gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse – ein Ort, der zu gemütlichen Abenden und geselligen Stunden einlädt.

Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Induktionskochfeld, Geschirrspüler sowie ein Side-by-Side-Kühlschrank mit Direktwasseranschluss sorgen für zeitgemäßen Komfort. Das stilvoll gestaltete Duschbad mit Velux-Deckenluke bringt zusätzliches Tageslicht und rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Ein Highlight ist die geschützt gelegene Terrasse mit Sichtschutzzaun. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob Grillplatz, Pool oder ruhige Entspannungsoase.

Viel mehr Raum, als man auf den ersten Blick vermutet, eröffnet das voll unterkellerte Untergeschoss: Rund 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf mehrere vielseitig nutzbare Räume, darunter mögliches Wohn- und Arbeitszimmer, Waschküche, Vorratsräume, Heizungsraum sowie ein modernes Bad mit Badewanne. Die integrierte Sauna macht das Kellergeschoss zu einem echten Wellnessbereich. Dank separatem Außeneingang und Innentreppe eignen sich die Räume ideal für Hobby, Homeoffice, Gäste oder Fitness.

Fazit

Ein äußerst gepflegter Bungalow mit Charme, großzügigem Platzangebot und ruhiger Lage – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Einziehen, ankommen, wohlfühlen – hier ist all das sofort möglich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause in Norderstedt.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & laufende Modernisierungen

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand, da es über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und instand gehalten wurde. Wichtige Gewerke wie Dach, Fenster, Heizung, Leitungen und Bäder wurden bereits erneuert und befinden sich auf aktuellem Stand – ein entscheidender Vorteil für Käufer, die ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Im gesamten Wohnbereich sorgen hochwertige Designböden für ein modernes, harmonisches Erscheinungsbild und ein angenehmes Wohngefühl. Die Bäder sind mit namhaften Marken wie Geberit, Villeroy & Boch und Grohe ausgestattet und vereinen zeitloses Design mit hohem Nutzungskomfort.

Auch technisch überzeugt das Objekt: Eine CAT7-Netzwerkverkabelung gewährleistet in nahezu allen Räumen stabiles und schnelles Internet – ideal für Homeoffice, Streaming und moderne Arbeitskonzepte.

Die Außenanlagen sind ebenso gepflegt wie durchdacht gestaltet. Der Vorgarten wurde in pflegeleichter Steinbeet-Optik angelegt, der Gartenbereich durch einen Sichtschutzzaun angenehm abgeschirmt. Eine Garage in Massivbauweise mit zusätzlichem Stellplatz rundet das Gesamtbild ab.

## Modernisierungen im Überblick

2009: Erneuerung der Leitungssysteme

2010: Einbau doppelt verglaster Fenster inkl. Rollläden (Terrassenelement elektrisch)

2012: Neueindeckung des Dachs

2018: Installation einer CAT7-Netzwerkverkabelung

2019: Umfassende Innenmodernisierung (Böden, Wände, Türen), neues Duschbad sowie Einbau einer Rückstaupumpe

2019: Neue Gasheizung Buderus GB172 inkl. 160-Liter-Trinkwasserspeicher

2020: Modernisierung des Badezimmers im Kellergeschoss – komfortables Wellness-Bad

2021: Neugestaltung des Vorgartens, neuer Sichtschutzzaun, Feuchtigkeitsbarriere an den Wetterseiten

2024: Neue Terrassenschiebetür für verbesserten Wohnkomfort

## Fazit

Eine hochwertige, durchdachte Ausstattung trifft auf eine Vielzahl sinnvoller Modernisierungen – hier profitieren Käufer von Substanz, Komfort und technischer Aktualität gleichermaßen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie die Qualität dieses Hauses vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail.

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Attraktive Wohnlage im grünen Norden von Norderstedt

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Anwohnerstraße im nördlichen Teil von Norderstedt – einer Lage, die entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, ohne auf kurze Wege und urbanen Komfort verzichten zu müssen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Supermärkte, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, insbesondere entlang der Ulzburger Straße. Für größere Besorgungen und einen ausgedehnten Shoppingbummel stehen das Herold-Center sowie die Moorbekpassage zur Verfügung. Das Stadtzentrum von Norderstedt erreichen Sie in rund 2 km.

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Ein Gymnasium sowie eine Gesamtschule liegen fußläufig in weniger als 900 Metern Entfernung, ein Kindergarten ist in nur etwa 200 Metern erreichbar – kurze und sichere Wege für Kinder und Eltern.

Auch Pendler profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung. Die AKN-Station sowie der HVV-Anschluss sind bequem zu Fuß erreichbar. Mit der U1 gelangen Sie in etwa 45 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn in ca. 15 Minuten, Kiel in rund 40–60 Minuten sowie die Nord- und Ostsee in etwa 80 Minuten.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert rundet diese Lage perfekt ab: Der nahegelegene Stadtpark Norderstedt mit Stadtparksee, Strandbad, Wasserski-Anlage sowie weitläufige Grün- und Waldflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Eine Lage, die Lebensqualität bietet – ideal für Paare, Familien und Berufspendler. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich außen



# Exposé - Galerie



Flur vorderer Bereich



moderne & offene Küche

# Exposé - Galerie



großzügiger Wohn- & Essbereich



Wohnbereich mit großem Fenster

# Exposé - Galerie



Flur hinterer Bereich



modernes Duschbad



# Exposé - Galerie



Zimmer 1: heute Ankleide



Zimmer 2: heute Büro

# Exposé - Galerie



Kellertreppe vom Fachmann



Fitnessraum im Kellerbereich

# Exposé - Galerie



Flur im Kellerbereich



großes Gästezimmer im Keller



# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne im Keller



Sauna im Keller



# Exposé - Galerie



Wellnessauszeit inklusive



Schöne sichtgeschützte Terasse

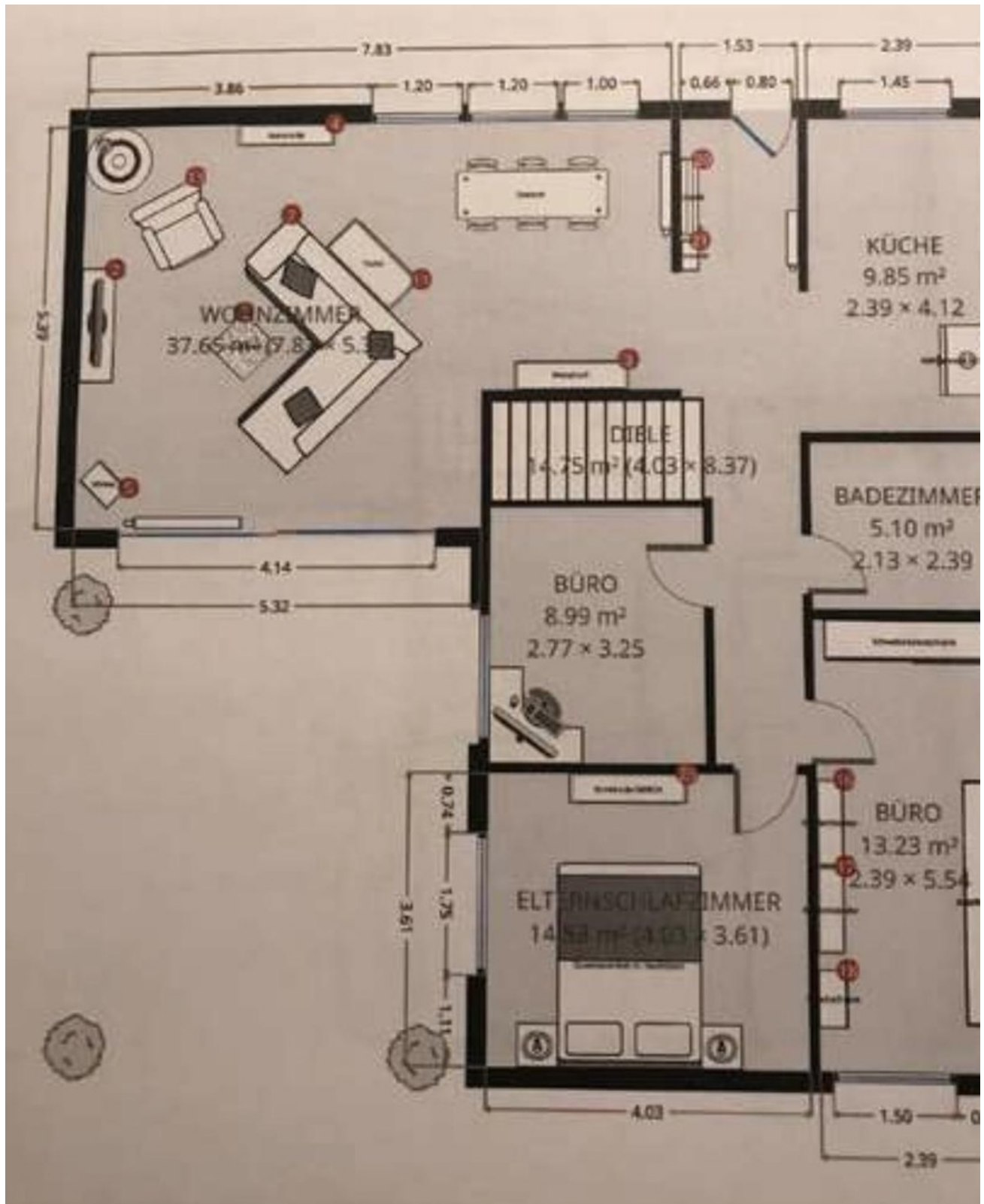
# Exposé - Galerie



Pflegeleichter Gartenbereich



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG