

Groß Nordende

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Doppelgarage vor den Toren Hamburgs

**CODICE OGGETTO: 25147002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130,93 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 462 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25147002
Superficie netta	ca. 130,93 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

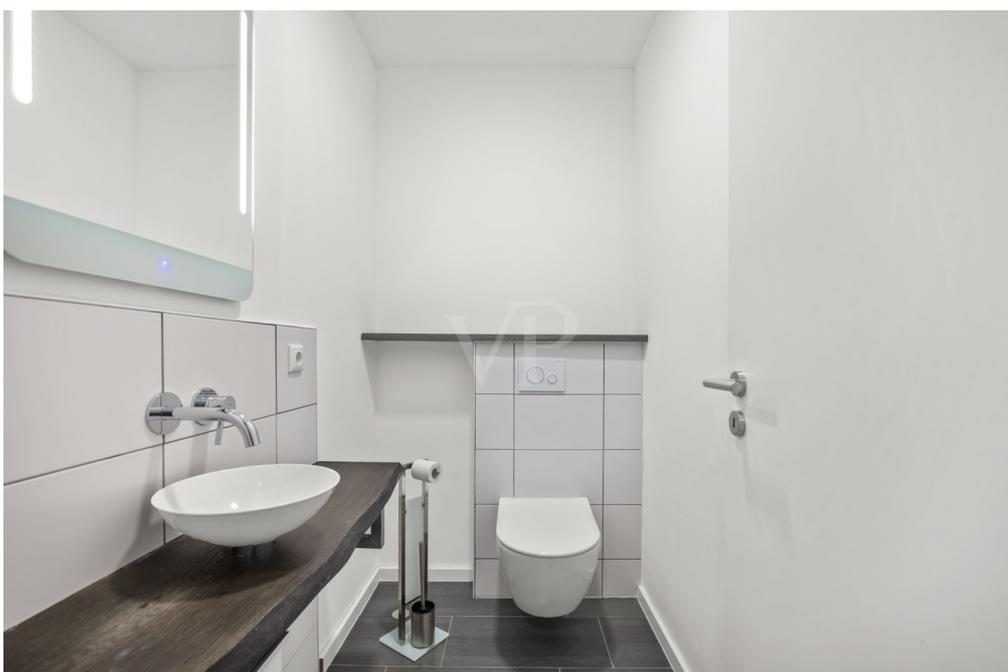
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2027	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

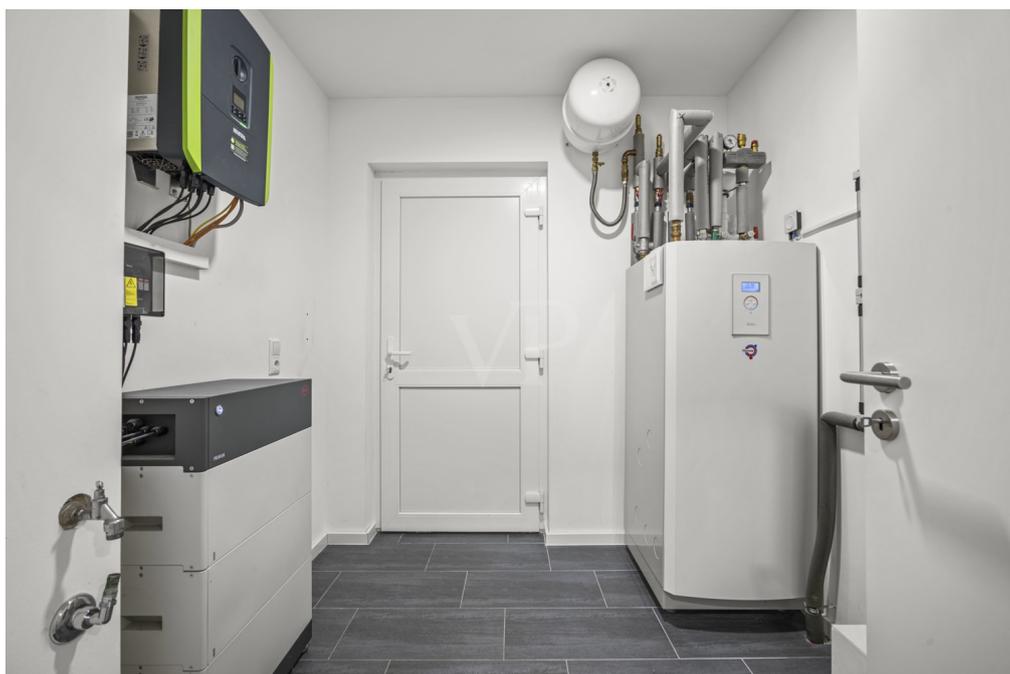
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



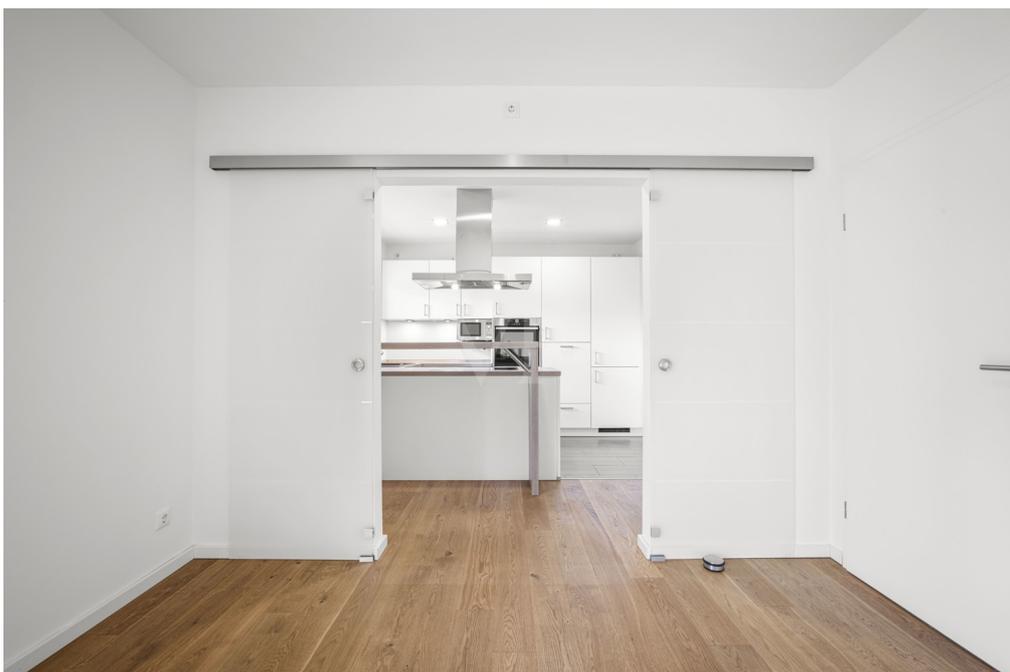
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



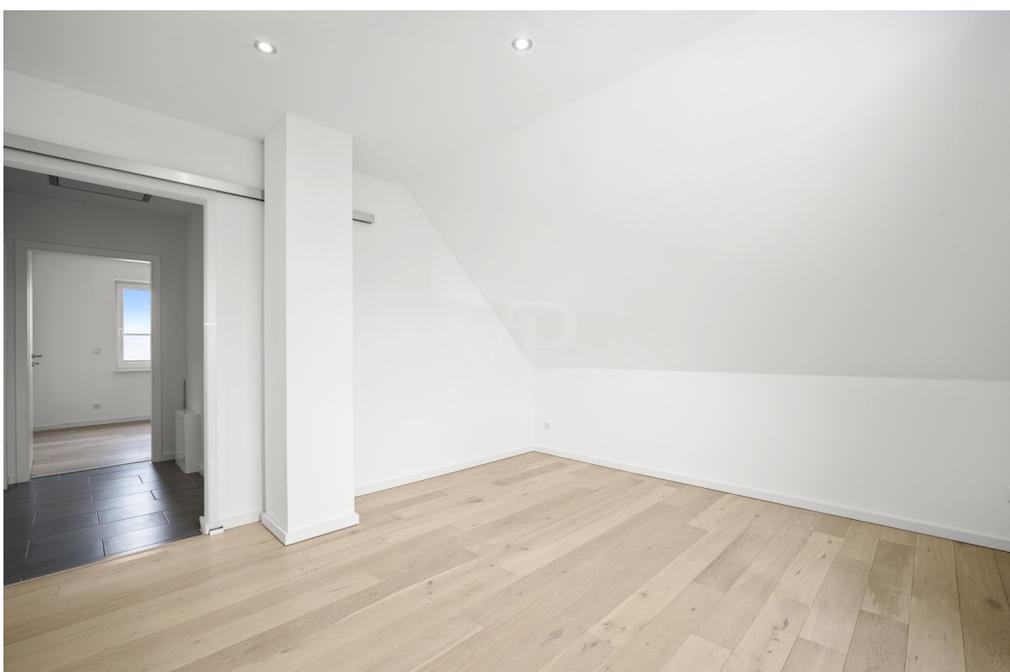
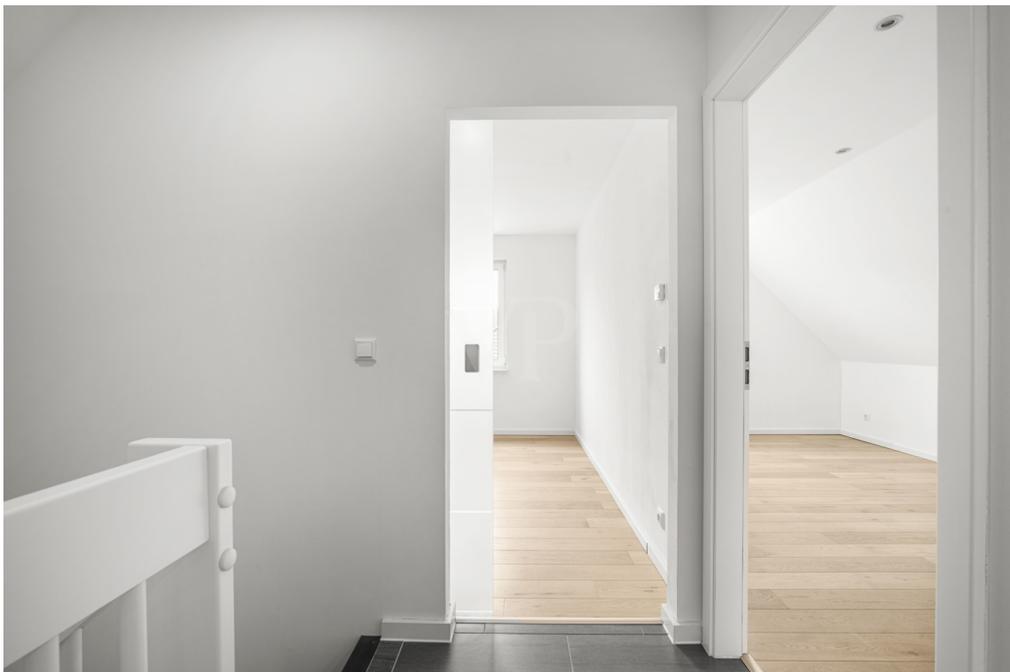
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



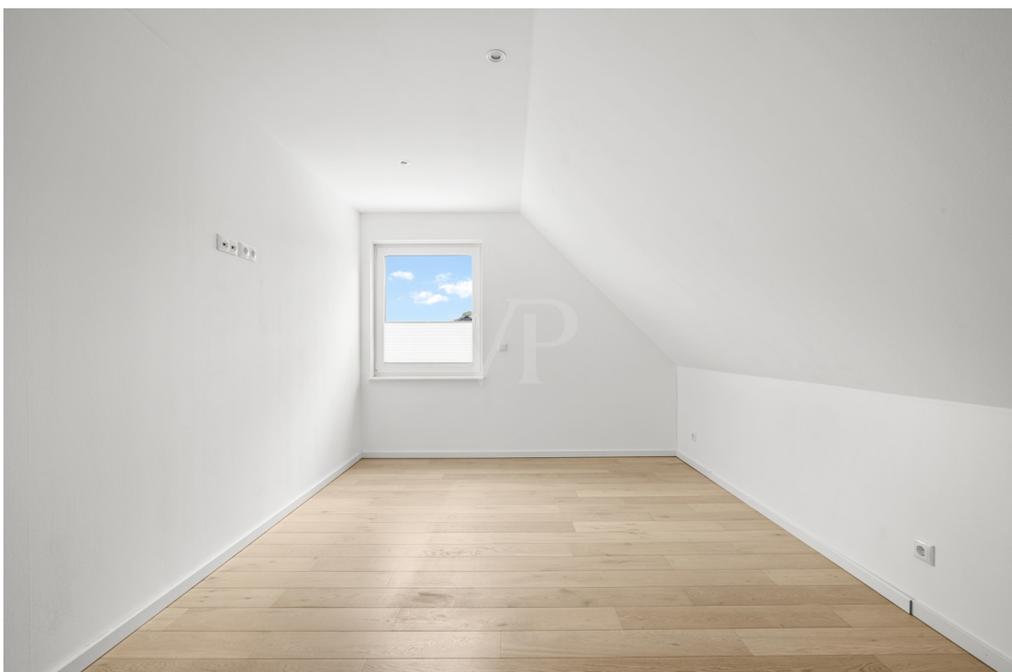
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



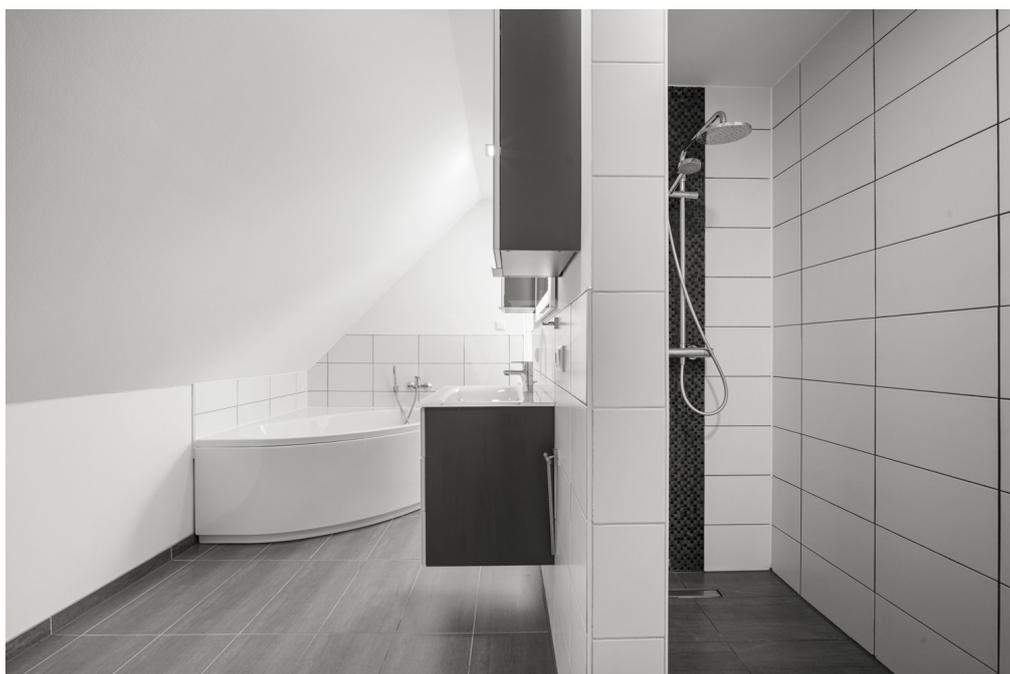
CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende

## La proprietà

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)

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende**

## Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus in Groß Nordende wurde 2017 erbaut und vereint stilvolles Design mit höchster Energieeffizienz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 130?m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Etagen bietet die Immobilie vier helle, gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein stilvolles Vollbad im Dachgeschoss sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kaminofen schafft eine warme Atmosphäre und lädt zum Wohlfühlen ein. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten rundet das Raumkonzept perfekt ab.

Das Haus erfüllt den KfW-55-Standard und überzeugt mit einem extrem niedrigen Endenergiebedarf von nur 15?kWh/(m<sup>2</sup>a), was der Energieeffizienzklasse A+ entspricht. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine Photovoltaikanlage sorgen für nachhaltiges, umweltfreundliches Wohnen bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

Auch technisch lässt das Haus keine Wünsche offen: Elektrische Rollläden, eine automatische Gartenbewässerung, ein Mähroboter und eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, bieten höchsten Komfort. Eine Wallbox für E-Mobilität steht ebenfalls zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse, ein Gartenhaus und die Feuerstelle, erweitert den Wohnraum ins Freie und bieten Platz für Entspannung und Freizeit.

Die Lage in Groß Nordende besticht durch Ruhe und Naturverbundenheit bei gleichzeitig exzellenter Anbindung an Hamburg. In nur rund 30 bis 40 Minuten erreicht man die Metropole – ideal für Berufspendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in der Nähe, ebenso wie vielfältige Freizeitmöglichkeiten entlang der Elbe und im Umland.

Diese junge, moderne Immobilie kombiniert Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Komfort auf höchstem Niveau – ein perfektes Zuhause für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende**

## Dettagli dei servizi

- Gäste-WC
- Vollbad im Dachgeschoß
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Kaminofen
- elektrische Rollläden
- Photovoltaikanlage
- Doppelgarage
- Gartenhaus
- Gartenbewässerungsanlage
- Mähroboter

**CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende**

## Tutto sulla posizione

Groß Nordende ist eine charmante Gemeinde im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein, rund 20 Kilometer nordwestlich von Hamburg gelegen. Trotz seiner überschaubaren Größe bietet der Ort eine hohe Lebensqualität, geprägt von ländlicher Ruhe, familiärer Atmosphäre und einer guten Infrastruktur – ideal für Familien und Pendler.

Die Nähe zur Hansestadt Hamburg macht Groß Nordende besonders attraktiv. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Metropole in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Über die nahegelegene B431 und die Autobahn A23 gelangt man schnell nach Hamburg sowie in die umliegenden Städte wie Elmshorn, Pinneberg oder Uetersen. Zudem bestehen regelmäßige Bahnverbindungen über die Bahnhöfe Tornesch und Elmshorn.

Die Infrastruktur vor Ort ist auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte. Kindergärten und Schulen befinden sich in den Nachbargemeinden und sind gut erreichbar, ebenso wie medizinische Versorgung, Apotheken und diverse Sportvereine. Durch die Nähe zu Elmshorn und Pinneberg wird das Angebot an weiterführenden Schulen, Fachärzten und kulturellen Einrichtungen zusätzlich ergänzt.

Freizeit und Erholung haben in Groß Nordende einen hohen Stellenwert. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Grünen ein. Die nahe Elbe mit ihren Deichen und Marschlandschaften ist ein beliebtes Ziel für Ausflüge. Sportlich Aktive finden in den umliegenden Vereinen Angebote wie Fußball, Reiten, Tennis oder Fitness. Familien profitieren von der ruhigen Wohnlage und der kinderfreundlichen Umgebung. Auch kulturell hat die Region mit Dorffesten und Veranstaltungen in den Nachbarorten einiges zu bieten – und natürlich ist Hamburg mit seinem großen Kulturangebot in greifbarer Nähe.

Groß Nordende vereint ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und bietet somit den idealen Wohnort für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf urbane Vorteile verzichten zu müssen.

**CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25147002 - 25436 Groß Nordende**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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