

EXPOSÉ

Modernes Einfamilienhaus mit großer Terrasse und schönem Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 22844 Norderstedt
Baujahr: 2011
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 161,58 m²
Grundstücksfläche (ca.): 754 m²
Terrasse: ja
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 895.000,-

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 ° 22844 Norderstedt ° Tel.: 040 / 35 77 199 00

Fax: 040 / 526 67 95 ° verwaltung@eggers.immobilien ° www.eggers.immobilien

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	22844 Norderstedt - Harksheide
Baujahr	2011
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	161,58 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	754 m ²
Kaufpreis	895.000,- €
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	88,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-15
Energieausweis gültig bis	2036-05-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
DV-Verkabelung	ja

Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	prov.frei

> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 4 Zimmer

> 161,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0335



Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl perfekt miteinander verbindet.

Dieses im Jahr 2011 massiv errichtete Einfamilienhaus begeistert bereits beim ersten Eindruck durch seine stilvolle Architektur, den hervorragend gepflegten Gesamtzustand sowie die harmonische Kombination aus Großzügigkeit, Ruhe und moderner Wohnqualität.

Auf rund 161 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das insbesondere Familien ein Höchstmaß an Komfort und Alltagstauglichkeit bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit seinen großen Fensterflächen, dem Kaminofen sowie den direkten Übergängen zur sonnigen Terrasse eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Die hochwertige, modern gestaltete Einbauküche aus dem Jahr 2020 mit Bora-Kochfeld, hochwertigen Elektrogeräten und großzügigem Kochbereich fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und wird schnell zum zentralen Treffpunkt des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschön angelegte Garten mit großer überdachter Terrasse und elektrischer Beschattungsanlage. Hier genießen Sie absolute Ruhe, Privatsphäre und ein Wohngefühl, das eher an Urlaub als an Alltag erinnert.

Im Obergeschoss überzeugt das Haus mit einem idealen Familiengrundriss. Der separate Elternbereich mit Ankleide, Schlafzimmer und direktem Zugang zum Vollbad schafft einen privaten Rückzugsort mit angenehmer Hotel-Suite-Atmosphäre.

Zwei weitere Zimmer bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein zusätzliches modernes Duschbad, welches in den Jahren 2019/2020 zusätzlich eingebaut wurde.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Heizungssteuerung erfolgt komfortabel per App, sämtliche Fenster verfügen über Rollläden - im Erdgeschoss elektrisch betrieben - und die vorhandene CAT-7-Verkabelung bietet ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten und Wohnen.

Der großzügige Hofbereich vor dem Haus ermöglicht bequemes Parken von bis zu fünf Fahrzeugen. Zusätzlich stehen praktische Garten- und Fahrradschuppen zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich ruhige und dennoch zentrale Lage innerhalb Norderstedts. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in

angenehmer Reichweite.

Ein Haus für Käufer, die ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen und langfristig hochwertig wohnen möchten.

Ausstattung:

- massiv errichtetes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011
- ca. 754 m² sonniges und pflegeleicht angelegtes Grundstück
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- hochwertige Design-Einbauküche aus 2020 mit Bora-Kochfeld
- große überdachte Terrasse mit elektrischer Beschattungsanlage
- wunderschön angelegter Garten mit hoher Privatsphäre
- separater Elternbereich mit Ankleide und Vollbad
- zusätzliches modernes Duschbad im Obergeschoss
- neues Gäste-WC aus 2023
- hochwertiger Vinylboden im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- CAT-7-Netzwerkverkabelung in Wohn- und Schlafräumen
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- moderne App-Steuerung der Heizungsanlage
- vollständig begehbare Dachboden mit viel Stauraum
- bis zu fünf PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Garten- und Fahrradschuppen vorhanden
- ruhige und familienfreundliche Wohnlage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Norderstedt. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus entspannter Wohnatmosphäre und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig genießen Sie auf dem großzügigen Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Grünflächen sowie eine sehr gute Anbindung sowohl Richtung Hamburg als auch innerhalb Norderstedts.

Eine ideale Lage für Familien und Käufer, die modernes Wohnen mit Ruhe, Komfort und guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



Exklusives EFH in Top-Lage



Ansicht



überdachte Terrasse



Ansicht



Garten



Ansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



Garten



EG - Eingangsbereich



Ansicht



EG - Flurbereich



Ansicht



hochwertige Einbauküche 2020

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



Essbereich



Wohnbereich



Wohn- u. Essbereich



EG - Gäste - WC aus 2023



Wohn- u. Essbereich



EG - Hauswirtschaftsraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



EG - Hauswirtschaftsraum



OG - Ankleidebereich



Treppe zum OG



OG Elternschlafzimmer



OG - Flurbereich



OG - Vollbad vom Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



OG - Vollbad



OG - Kind 1



OG - Vollbad



OG - Kind 2



OG - Kind 1



OG - Kind 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



OG - Duschbad aus 2019/2020



Hof / PKW-Stellplätze für der Haustür



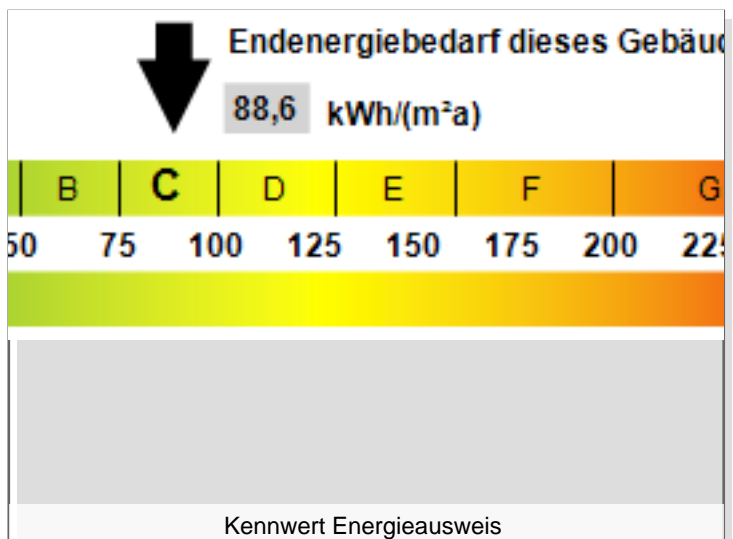
OG - Duschbad aus 2019/2020



Fahrrad - Schuppen



Auffahrt

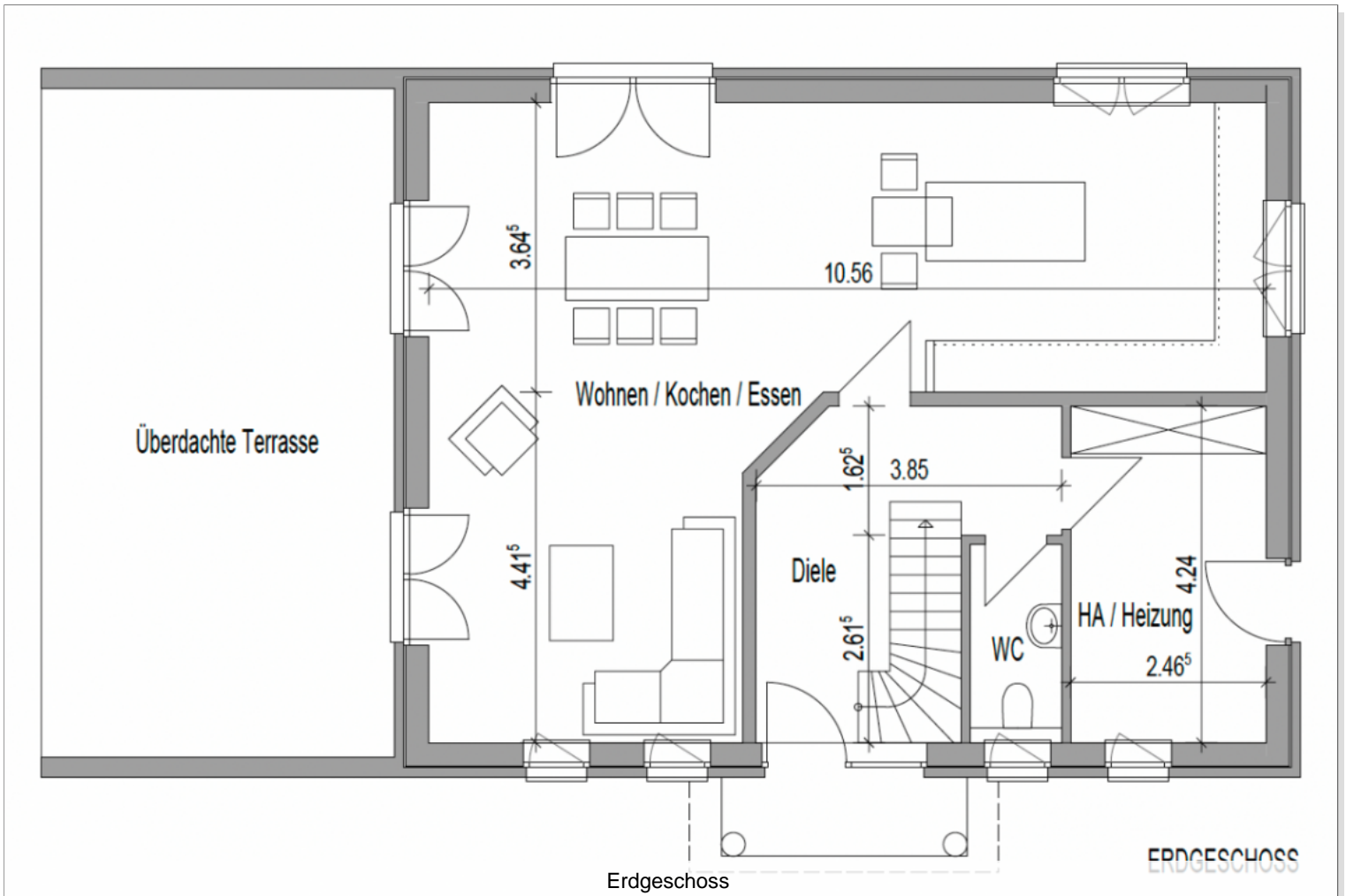


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

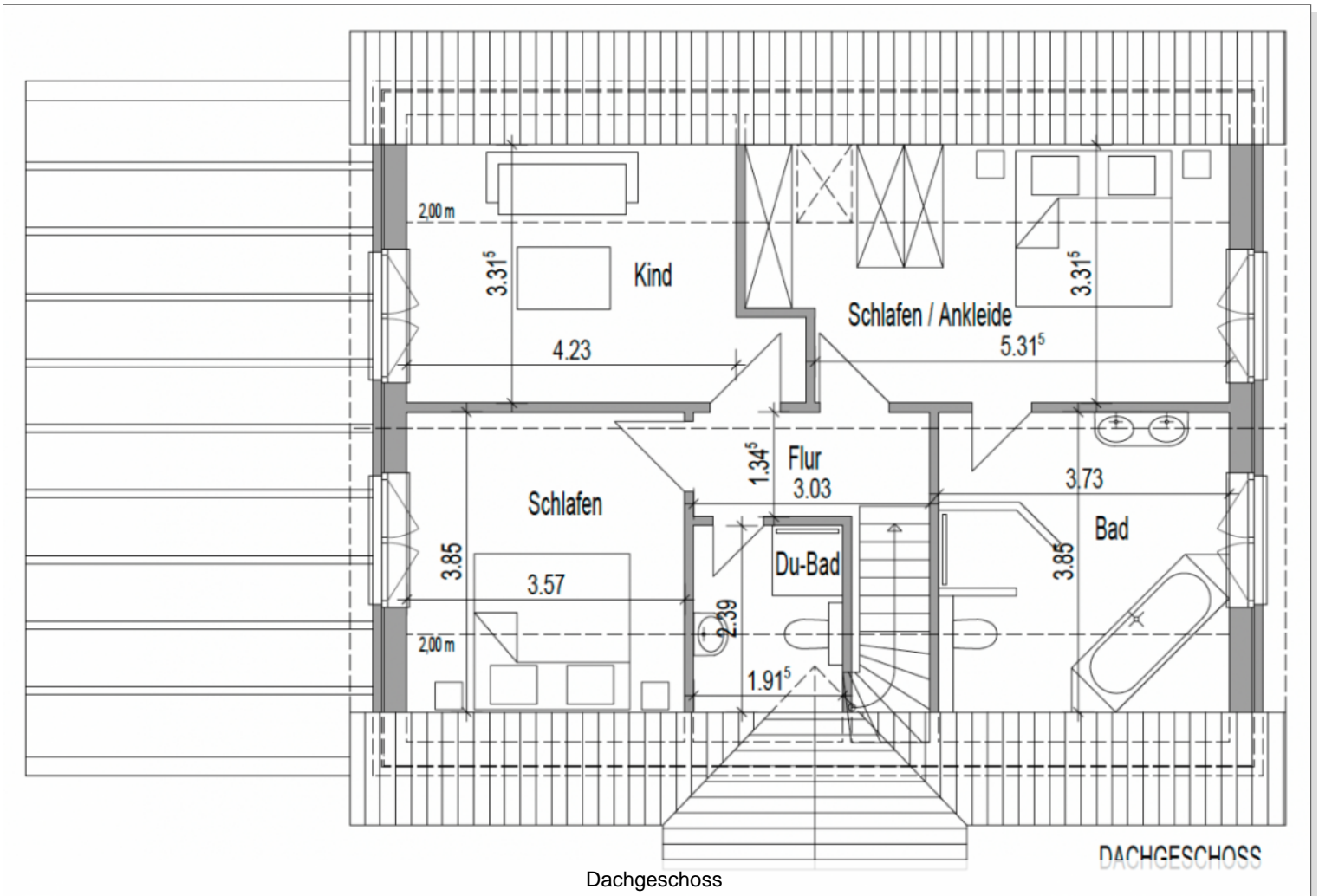
- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0335



> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 4 Zimmer

> 161,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0335



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die

Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 7 Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

3. Leitfaden für die Erstellung von Individualvereinbarungen
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklervetragsrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen,

> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 4 Zimmer

> 161,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0335



Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Individualvereinbarungen sind sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Es ist dies der goldene Kompromiss, der auszuhandeln ist. Der Makler hat dabei seinem Kunden alles offen zu legen, was normalerweise ihm die Provision nicht gewährt, die er indes durch Vereinbarung mit seinem Kunden gerne erfolgreich geltend machen möchte. Denn der Makler ist darlegungs- und beweispflichtig für eine individuell ausgehandelte Klausel. Er muss beweisen, dass ein wirkliches Aushandeln der Klausel stattgefunden hat, und dafür steht ihm bestens ein Zeuge bei den Verhandlungen zur Verfügung. Ein solcher Fall möge am Beispiel des Aushandelns eines qualifizierten Makleralleinauftrages dargestellt werden: Der Makler legt seinem Kunden vereinfacht einen Formularvertrag, einen so genannten einfachen Makleralleinauftrag in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen vor und spricht mit ihm die einzelnen Klauseln durch, erläutert ihm diese. Der einfache Makleralleinauftrag untersagt dem Kunden lediglich, während der Laufzeit des Vertrages weitere Makler einzuschalten. Dann erklärt der Makler dem Kunden die qualifizierte Form des Makleralleinauftrages, dass er nämlich bei selbst gefundenen Interessenten des Auftraggebers hinzugezogen werden möchte, die potenziellen Kaufinteressenten an ihn zu verweisen sind, damit er das Geschäft erfolgreich abschließen kann und für den Fall des Verstoßes gegen diese Vereinbarung die im Erfolgsfalle anfallende volle Provision erhält. Diese Individualvereinbarung sollte dem Kunden in einem besonderen Schriftstück ausgehändigt werden, verbunden mit einer Überlegungsfrist von vielleicht 2 Tagen längstens. Zeichnet der Kunde diese Vereinbarung gegen, sollte die Individualvereinbarung einer Überprüfung durch die Gerichte mit einiger Sicherheit standhalten.

Individualvereinbarungen und nicht Allgemeine Geschäftsbedingungen sind im wesentlichen in folgenden Fällen zu schließen:

a. Bei der Vereinbarung eines so genannten qualifizierten Makleralleinauftrages
Der so genannte qualifizierte Makleralleinauftrag schränkt die Freiheit des Maklerkunden insofern und insoweit ein, als dass der Kunde für die Dauer der Laufzeit eines solchen Vertrages weder weitere Makler hinzuziehen darf, noch ihm der Selbstverkauf des Objektes gestattet ist. Die Untersagung des Eigengeschäfts bedeutet, dass während der Laufzeit des qualifizierten Makleralleinauftrages nur der Makler berechtigt ist, das Objekt nachzuweisen und zu vermitteln, der den Vertrag mit dem Kunden geschlossen hat und der Kunde alle Interessenten, die er selbst findet oder die wegen des Objektankaufs an ihn herantreten, an seinen beauftragten Makler zu verweisen, den Makler hinzuzuziehen hat, damit dieser das Geschäft erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer zustande

bringt. Verbunden ist dieser Fall in der Regel mit der weiteren Vereinbarung, dass für den Fall der Verletzung der vereinbarten Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel der Auftraggeber die volle Provision übernimmt.

b. Beim Erwerb des Objektes in der Zwangsversteigerung
Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

c. Bei den so genannten Verflechtungstatbeständen
Wenn der Kunde dem Makler eine Provision in Kenntnis von Umständen verspricht, die an sich den Makler hindern, eine Provision zu erheben, dann hat der Kunde die Provision zu bezahlen. Verflechtungsfälle bedingen in der Regel den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts, den rechtswirksamen Notariatsvertrag. Sie finden aber ihren Mangel im Ursachenzusammenhang. Denn es handelt sich in der Regel um Vereinbarungen bezüglich der Vergütung, die nach dem Willen der Parteien von einer ursächlichen Tätigkeit des Maklers im Sinne des § 652 I S. 1 ("infolge") unabhängig sein soll. Bei einem derartigen Provisionsversprechen sind dem Kunden die Verflechtungen des Maklers und die Tatsache, dass der Makler in diesen Fällen keine Provision erhalten kann, bekannt.

d. Bei erfolgsunabhängigen Provisionsversprechen
Die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision widerspricht dem Leitbild des Maklervertragsrechts. Denn der Maklervertrag setzt einen Maklerkunden voraus, der frei in seinen Entschlüssen ist und der die Provision nur im Erfolgsfall zu zahlen hat, das heißt mit rechtswirksamem Abschluss des Notariatsvertrages. Mithin kann eine erfolgsunabhängige Provision niemals durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern stets nur durch Individualvereinbarungen sicher gestellt werden. Hierzu gibt es eine brandneue Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 12.10.2006 zum Aktenzeichen III ZR 331/04, in der der BGH klargestellt hat, dass die Aussage eines Kunden, es werde bei einem Verkauf des Hauses in jedem Falle dem Makler eine Provision gezahlt, ein solches selbständiges erfolgsunabhängiges Provisionsversprechen darstellen kann, auch wenn der Vertrag letztlich ohne den Makler zustande kommt. Voraussetzung sei, dass der Makler überhaupt etwas getan habe, wie etwa ein Exposee zu erstellen. Nur wenn jegliche Gegenleistung des Maklers fehle, könne ein Schenkungsversprechen vorliegen, das ohne notarielle Beurkundung unwirksam wäre.