

EXPOSÉ

Modernes Einfamilienhaus mit separatem Elternbereich,
traumhaftem Garten in absolut ruhiger Wohnlage



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
€ 849.000,-

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: 0430



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	849.000,- €
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	neuwertig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	prov.frei

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



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 überzeugt durch seinen hervorragenden Pflegezustand, seine durchdachte Raumaufteilung sowie die seltene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und angenehm geschützter Wohnlage. Auf rund 161 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das insbesondere Familien ein Höchstmaß an Komfort, Alltagstauglichkeit und Lebensqualität bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, großen Fensterflächen und direkten Zugängen zur Terrasse. Hier entsteht eine helle und offene Wohnatmosphäre, die den Mittelpunkt des täglichen Familienlebens bildet. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2019 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und wird schnell zum beliebten Treffpunkt für Familie und Gäste.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, vollständig überdachte Terrasse. Dank der elektrischen Beschattungsanlage lässt sich dieser Bereich nahezu ganzjährig nutzen. Die weit zu öffnenden Terrassenfronten verbinden Wohnbereich und Garten auf angenehme Weise miteinander und schaffen in den Sommermonaten ein Wohngefühl, das einem zusätzlichen Wohnzimmer im Freien gleicht. Die vorhandenen Wärmestrahler sorgen zudem dafür, dass sich auch die späten Abendstunden in angenehmer Atmosphäre genießen lassen - sei es beim gemeinsamen Essen mit Freunden oder bei einem Glas Wein nach einem langen Arbeitstag.

Der liebevoll angelegte Garten bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Ruhe. Durch die geschützte rückwärtige Lage des Grundstücks genießen Sie hier eine entspannte Atmosphäre fernab von Straßenlärm und Hektik. Kinder finden ausreichend Platz zum Spielen, Entdecken und Toben, während Erwachsene die Ruhe und den hohen Freizeitwert des Gartens genießen können.

Im Obergeschoss überzeugt das Haus mit einem idealen Familiengrundriss. Der separate Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und direktem Zugang zum Vollbad schafft einen privaten Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches modernes Duschbad.

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

Ein zusätzlicher Stromanschluss mit separater Verbrauchserfassung ermöglicht zudem die komfortable Nutzung eines Ladepunktes für Elektrofahrzeuge.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Möglichkeit, bis zu fünf Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück zu parken, sowie die praktischen Garten- und Fahrradschuppen.

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 und hochwertigen Elektrogeräten
- große, vollständig überdachte Terrasse mit elektrischer Beschattungsanlage
- Terrassenfronten zum Garten weit zu öffnen und ideal für die Verbindung von Innen- und Außenbereich
- installierte Wärmestrahler für die Nutzung der Terrasse bis in die späten Abendstunden
- wunderschön angelegter Garten mit hoher Privatsphäre und geschützter Atmosphäre
- separater Elternbereich mit Ankleide und direktem Zugang zum Vollbad
- zusätzliches modernes Duschbad im Obergeschoss
- Gäste-WC aus 2023
- hochwertiger Design-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
- separater Stromanschluss mit eigener Verbrauchserfassung für die Nutzung eines Ladepunktes bzw. einer Wallbox
- außergewöhnlich ruhige und familienfreundliche Wohnlage in rückwärtiger Bebauung

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Norderstedt-Harksheide. Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und gleichzeitig angenehm geschützter Wohnatmosphäre.

Durch die rückwärtige Lage des Grundstücks wohnen Sie hier nicht auf dem Präsentierteller, sondern genießen ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe. Gerade Familien werden die sichere Umgebung zu schätzen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



wissen, in der Kinder unbeschwert spielen, Fahrrad fahren und ihre ersten kleinen Abenteuer erleben können.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung sowohl innerhalb Norderstedts als auch in Richtung Hamburg.

Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen, Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Hier verbinden sich die Vorzüge einer gewachsenen Wohnlage mit der Ruhe eines familienfreundlichen Wohnumfeldes.

Eine ideale Lage für Familien und alle, die modernes Wohnen, hohe Lebensqualität und kurze Wege miteinander verbinden möchten.

Objektbilder:



überdachte Terrasse



Garten



Ansicht



Ansicht

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



Ansicht



Ansicht



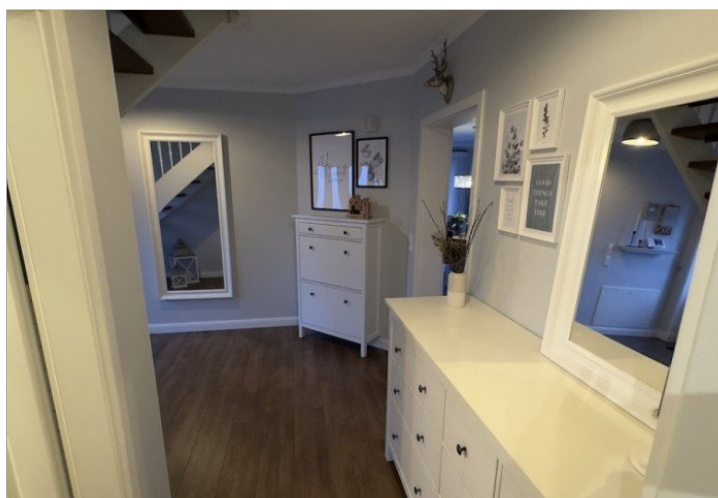
Garten



EG - Eingangsbereich



Ansicht



EG - Flurbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



hochwertige Einbauküche 2020



Wohn- u. Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Wohn- u. Essbereich



EG - Gäste - WC aus 2023

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



EG - Hauswirtschaftsraum



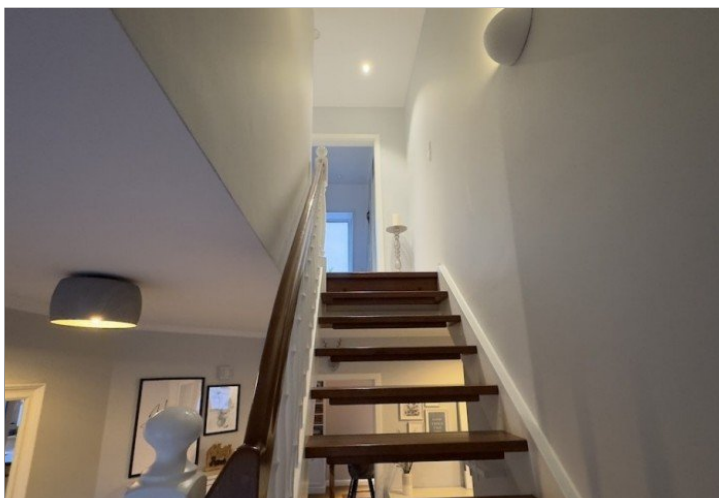
OG - Flurbereich



EG - Hauswirtschaftsraum



OG - Ankleidebereich



Treppe zum OG



OG Elternschlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



OG - Vollbad vom Schlafzimmer



OG - Kind 1



OG - Vollbad



OG - Kind 1



OG - Vollbad



OG - Kind 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



OG - Kind 2



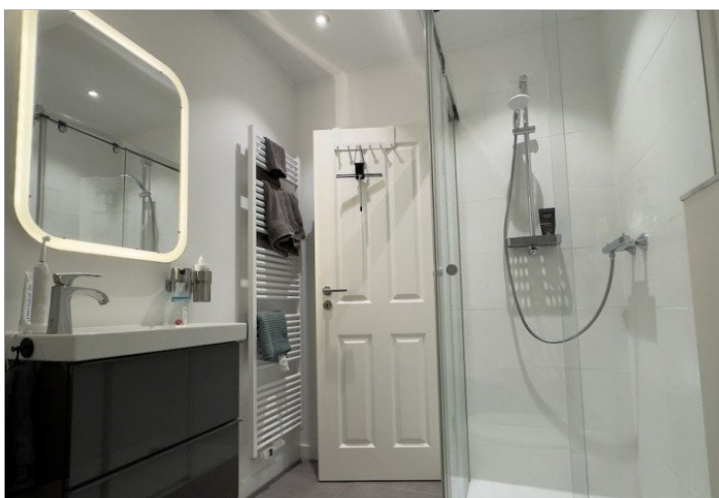
Auffahrt



OG - Duschbad aus 2019/2020



Hof / PKW-Stellplätze für der Haustür



OG - Duschbad aus 2019/2020

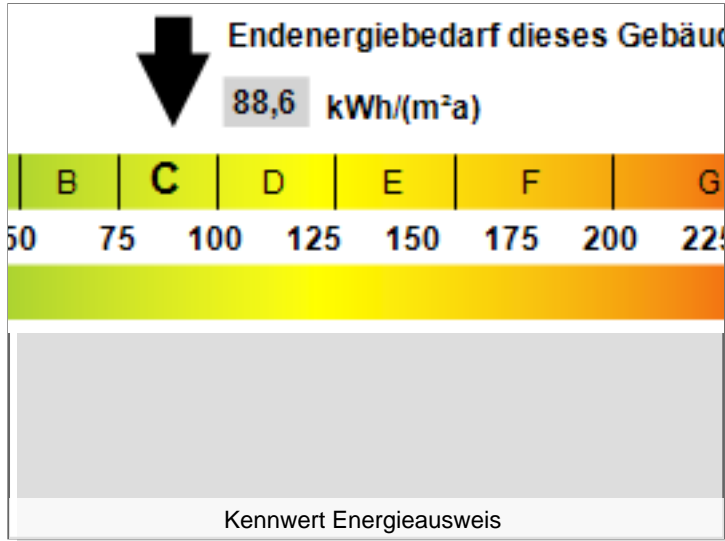


Fahrrad - Schuppen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

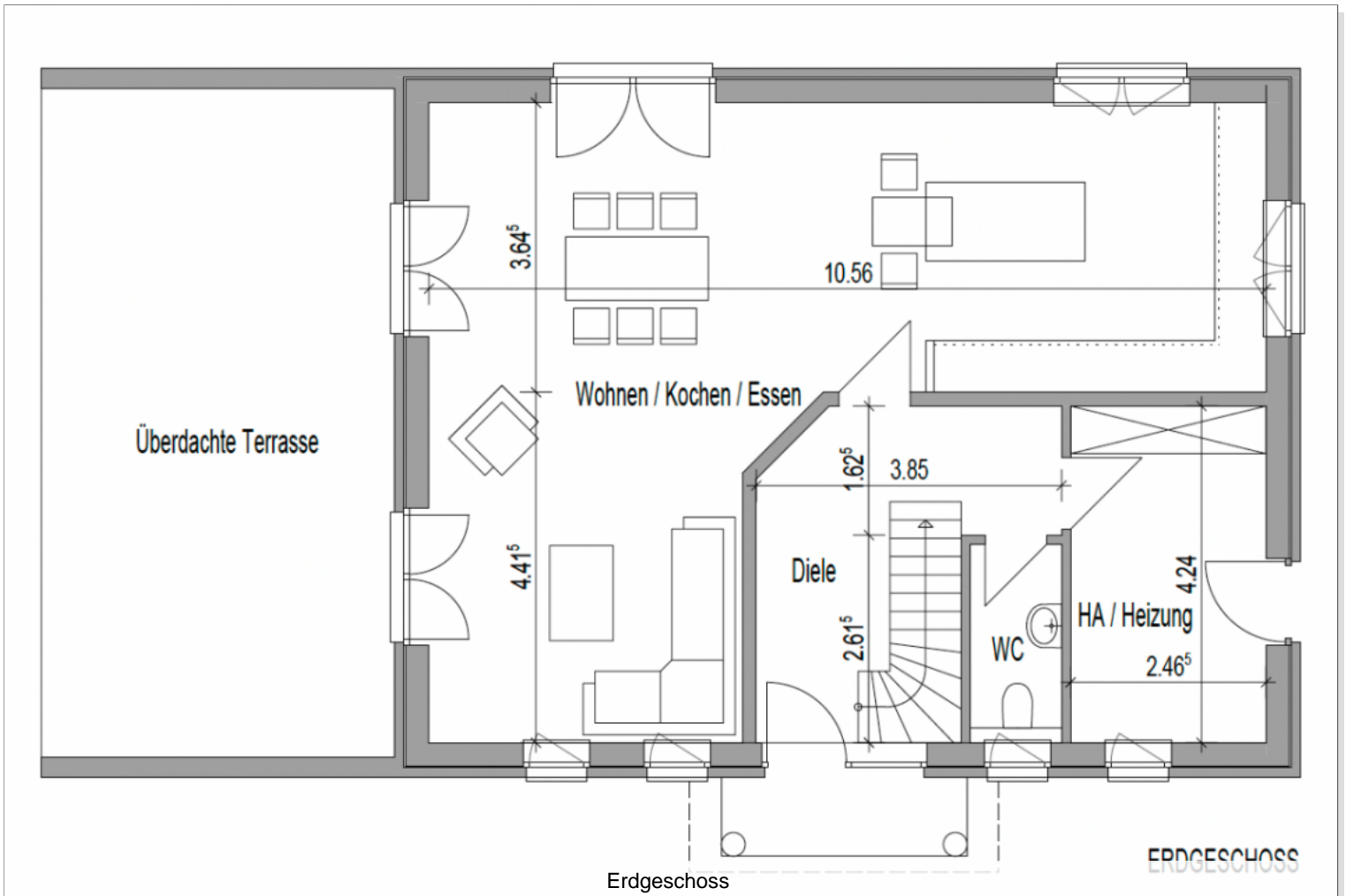
- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

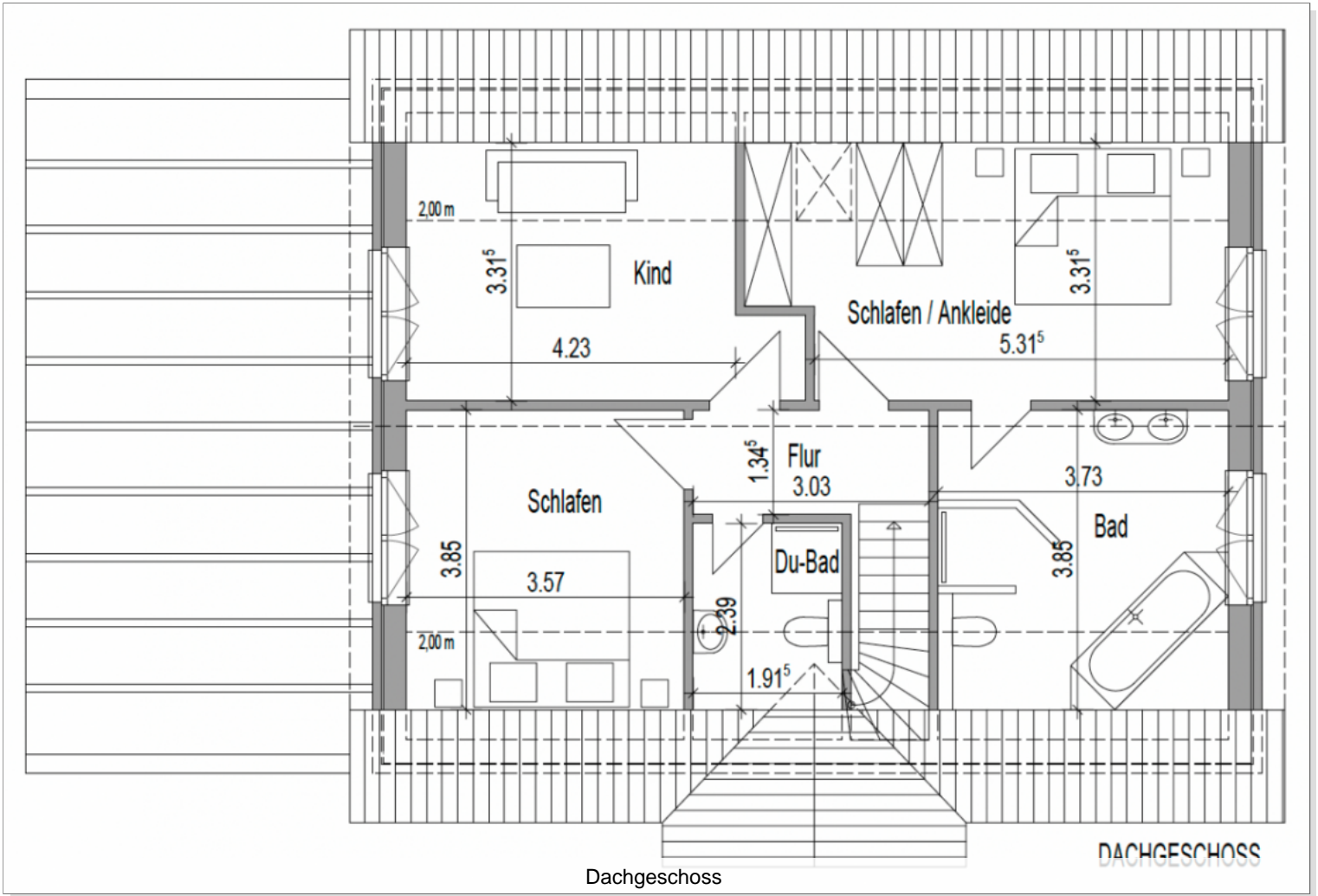
- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 4 Zimmer

- > 161,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0430



> Einfamilienhaus

> Norderstedt

> 4 Zimmer

> 161,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0430



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: 0430



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.