

OHE

KOMFORTABLE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

NORDERSTEDT



Komfortable Eigentumswohnungen in Norderstedt

moin! Leben



Sparkasse
Holstein





Norderstedt freut sich seit Jahren über ein stetiges Wachstum. Die Zahl der Einwohner lag in 2022 bereits bei über 85.000 – Tendenz steigend. Einer der Gründe liegt in den vielen kleinen Vorteilen, die Norderstedt zu bieten hat: vor den Toren Hamburgs gelegen, bietet Norderstedt Wohnen im Grünen mit einem urbanen Flair. Besonders diese geographische Lage ist für viele Einwohner entscheidend: so ist die Hamburger Innenstadt nur ca. 25 Autominuten entfernt, der Flughafen ist in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Vereinen, Ämtern, Behörden und einem guten Nahverkehrsnetz ist bestens erschlossen. Norderstedt untergliedert sich in die fünf Stadtteile Glashütte, Harksheide, Friedrichsgabe, Norderstedt Mitte und den attraktiven Stadtteil Garstedt. Über das ganze Stadtgebiet verteilen sich Wiesen, Parks, Moore und alte Baumbestände, die zu jeder Jahreszeit einen anmutigen Anblick und großen Erholungswert bieten. Wer an der „Ohe 79“ zuhause ist, wird die Vorzüge der Stadt schnell schätzen lernen.

Lebensqualität vor den Toren der Hansestadt.

OHE

KOMFORTABLE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

NORDERSTEDT



Klassisch in der Architektur und hochwertig in der Ausstattung – dafür steht das Neubauvorhaben „Ohe 79“ in Norderstedt. Durch die 3-geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss entsteht eine Wohnqualität mit besonderem Flair. In ansprechender Klinkeroptik bietet das neue Domizil elf Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen – Singles sowie Paaren und Familien ein neues komfortables Zuhause. Die stilvolle Innenausstattung wird durch eine zeitgemäße Haustechnik ergänzt und ermöglicht ein angenehmes und zugleich nachhaltiges Wohnen. Alle Wohnungen überzeugen durch optimale Grundrisse und verfügen je nach Lage über eine Terrasse, einen Balkon (außer Whg. 5 und 8) oder eine Dachterrasse. Ein liebevoll angelegter Gartenbereich lädt zum Schnacken und Verweilen ein, die kleinsten Bewohner können sogar auf dem hauseigenen Spielplatz herumtollen.



Im Erdgeschoss befinden sich drei Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 77 m² bis ca. 83 m². Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse für gemütliche Stunden. Das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss besteht ebenfalls aus jeweils drei Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 73 m² bis ca. 81 m². Alle Wohnungen in diesen Geschossen sind mit einem schönen Balkon ausgestattet. Im Staffelgeschoss entstehen eine Vierzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und eine Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 77 m², die jeweils mit einer großzügigen Dachterrasse versehen sind. Hier können Sie die Sonne und den wunderbaren Blick in das grüne Umfeld genießen. Für Ihre Mobilität stehen acht Kfz-Stellplätze in der Außenanlage und neun Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.



Bunt und vielfältig.

Wer die Kultur liebt, wird sich hier gleich zu Hause fühlen. Das Theater Norderstedt bietet ein reichhaltiges Programm mit Musik, Tanz und klassischen Musikgenres. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch ein vielfältiges kulinarisches Angebot. Feine Restaurants und gemütliche Bistros sorgen für ein großes Angebot mit internationaler Küche. Am Ochsenzoll befand sich bis zum Ende des 19. Jahrhundert die dänische Grenze. Hierauf weist auch der Name des fußläufig entfernten "Schmuggelstiegs" hin. Dieser ist zweimal wöchentlich Schauplatz des deutschlandweit einmaligen länderübergreifenden Wochenmarktes. Viele Spezialitäten und Feines für den Gaumen kann man hier entdecken. Frisches Obst und Gemüse, Blumen oder leckeren Fisch – beste Produkte von regionalen Eigenerzeugern aus dem Umland garantieren ein Höchstmaß an Qualität und Frische. Neben Einkaufsläden, Bäckereien, Banken, eine Apotheke, Obst- und Gemüsehändler sowie einem Biomarkt befinden sich hier viele weitere Dienstleister und Einzelhändler.





KOMFORTABLE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

NORDERSTEDT





Norderstedt

Garstedt



18

19

FC Eintracht Norderstedt

Edmund-Plambeck-Stadion

23

Mendorfer Str.

24

Ochsenzollsee

432

25

26

Aussichtspunkt
Flughafen Nord-West

27

1. HSV Fussball Norderstedt
2. Restaurant Hof Immenhorst
3. ARRIBA Erlebnisbad
4. Copppernicus-Gymnasium
5. Evidensia Tierärztliche Klinik
6. REWE
7. Wochenmarkt Garstedt
8. Herold-Center
9. Norderstedt-Apotheke
10. Penny-Markt
11. Sushi
12. Wochenmarkt Schmuggelstiege
13. REWE
14. Volkswagen Automobile Hamburg

15. McFit Fitnessstudio
16. REWE
17. Budni
18. My-Golftraining.de
19. Christuskirche Garstedt Ev-Luth.
20. Asklepios Klinik Nord - Ochsenzoll
21. ALDI Nord
22. Elixia Fitness
23. OBI Markt
24. Joy Fitness
25. ALDI Norderstedt
26. Mega-KART Norderstedt
27. urban apes (Kletterhalle)

Hundewiese

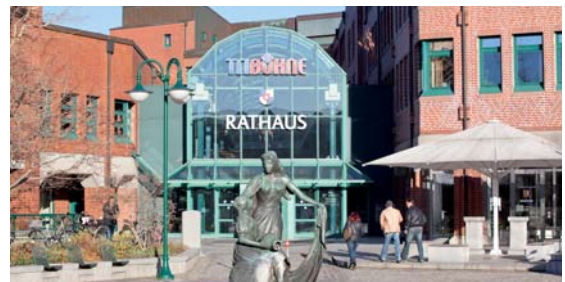
22

Valvo Park

Kleingartenverein
Fasanenmoor 460 eV

Ochsenzoll

Sparkasse Holstein



Norderstedt besticht vor allem auch durch seine Familienfreundlichkeit. Es gibt zahlreiche Kindergärten, Kitas und Schulen für alle Ausbildungsstufen. Schön gestaltete Spielplätze, Sportvereine und nahe gelegene Golf-Clubs sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für jedes Alter und alle Generationen. Ein beliebtes Ausflugsziel ist der während der Landesgartenschau neu gestaltete Norderstedter Stadtpark. Hier befinden sich neben Spielplätzen und dem Restaurant "Haus am See" eine Minigolf- und eine Wasserskianlage. Das über die Stadtgrenze hinaus bekannte Arriba-Freizeitbad kann nicht nur durch den Schwimm- sondern auch einen Saunabereich für die Entspannung glänzen. Und wer den Alltag mal beiseite schieben und stattdessen "Meer-Erholung" tanken möchte, für den liegen die Küsten der Nord- und der Ostsee quasi vor der Haustür.

Für mich und meine Familie.



Visualisierungen und Modelle vermitteln dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Sie bieten keine im Detail verbindliche Darstellung.



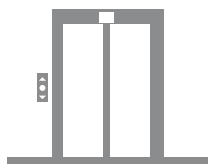
Gebäudeausführung nach EnEV
in Anlehnung an KfW 55



Massivbauweise in
Mauerwerksausführung mit
Wärmeverbundsystem (WDVS)



Haustechnik: Kombination aus
Gas und Luft-Wärmepumpe



Aufzüge
für alle Etagen



Tiefgarage mit 9 Stellplätzen
mit direktem Anschluss an
das Haupttreppenhaus und
die Aufzugsanlage.



Funkgesteuertes Rolltor
mit Lüftungsgitter



Fenster und Fenstertüren mit
Dreifach-Isolierverglasung



Jalousie-Aufsatzrollladenkasten
in der Farbe Silbergrau und einem
elektrischen Antrieb



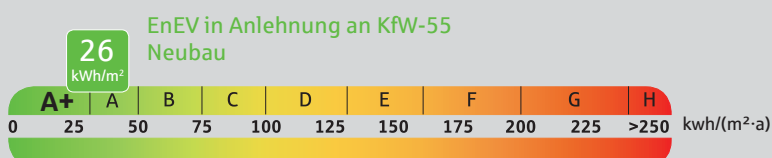
Schalter- u. Steckdosenprogramm
des Herstellers SG

Qualität, die Sie sehen, spüren und erleben werden.

- Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV in Anlehnung an KfW 55.
- Einhaltung der erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gem DIN 4109 sowie VDI-Richtlinie 4100:2007, Schallschutzstufe II.
- Intelligente und funktionelle Planungen für Ihre Wohnideen.
- Jede Wohneinheit erhält eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für eine angenehme Luftqualität.
- Behagliche Wärmeverteilung durch Fußbodenheizung.
- Moderne Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller.
- Barrierearmes Wohnen und großzügige Raumplanungen für ideale Bewegungsfreiheit.
- Die Wohnungen erhalten eine höörerlose Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion.
- Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl zu den Treppenhäusern mit entsprechender Zarge sind dicht- und selbstschließend mit dreiseitiger Dichtung und einer Schallexdichtung im Schwellenbereich in der Farbe Weiß und einer lichten Duchgangshöhe von ca. 1,96m ausgeführt.
- Innentürblätter und Türzargen innerhalb der Wohnungen sind weiß endbehandelt und mit einer lichten Duchgangshöhe von ca. 1,96m hergestellt. Die Drückergarnitur besteht aus Edelstahl.
- Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff mit Dreifach-Isolierverglasung in Klarglas ($U_w = \text{mind. } 0,8$), Innenfarbe Weiß, Markenbeschlägen und umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Farbe außen weiß, innen weiß. Sämtliche Fenster- und Fenstertüren erhalten außen einen Jalousie-Aufsatzrollladenkasten mit Alupanzer in der Farbe Silbergrau und einem elektrischen Antrieb.
- Großzügige Fensterflächen und Außenbereiche für die hellen Momente im Leben.
- Moderne Architektur mit ansprechend gestalteter Gartenanlage.
- Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß Energieeinsparnachweis aus einer Kombination von Gas und Luftwärmepumpe.
- 9 eigene Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 8 Kfz-Stellplätze in der Außenanlage.

PRIMÄRENERGIEBEDARF

gemäß den aktuellen Nachweisen (geringfügige Änderungen vorbehalten)



79 OHE



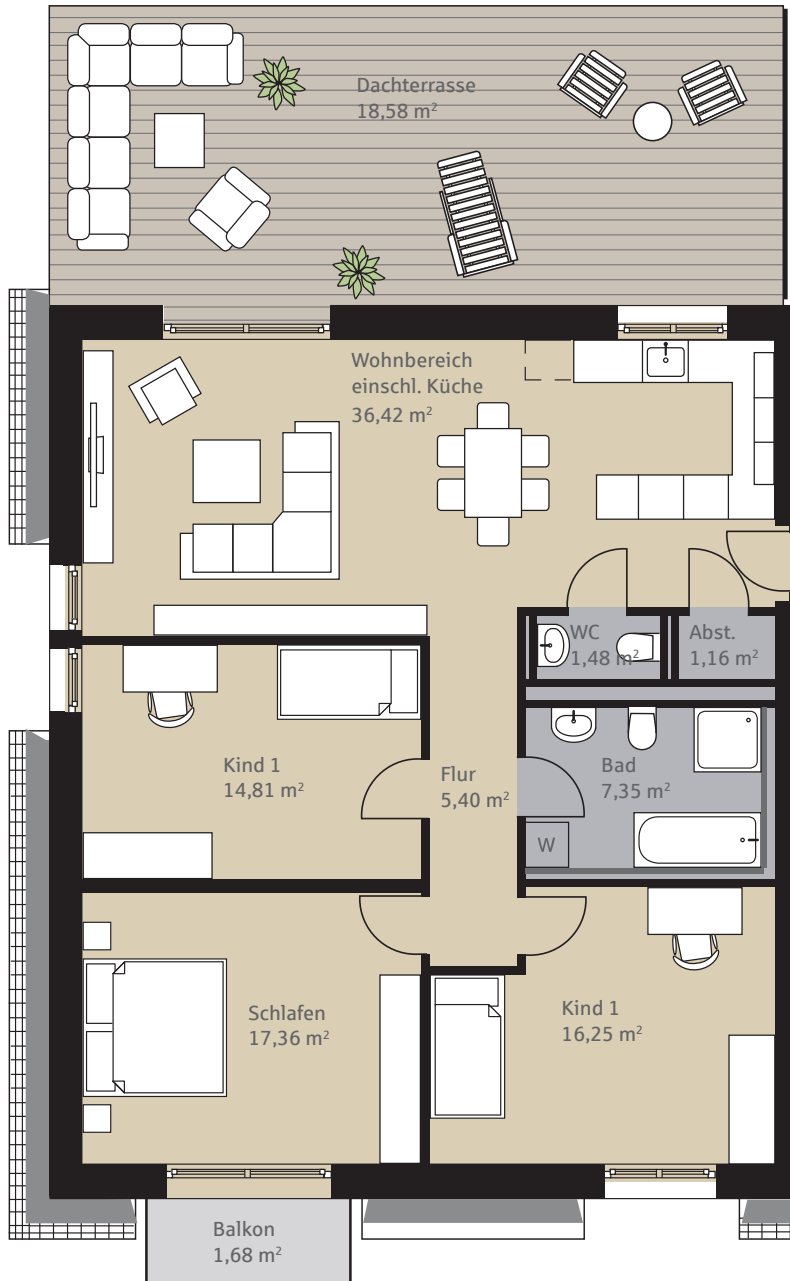
Hier können Sie Ihren Geschmack entscheiden lassen.

Wie wollen Sie wohnen?

Die Wohnungen im Neubau „Ohe 79“ zeichnen sich durch eine großzügige Grundrissplanung und optimierte Raumgrößen aus. Die eleganten Fenster, Balkone und Terrassen bieten eine herrliche Aussicht auf die Gartenanlage. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen eine kleine Auswahl unterschiedlicher Wohnungstypen. Gerne senden wir Ihnen weitere Grundrissvarianten und Informationen zu. Lassen Sie sich begeistern.

Wohnung 10

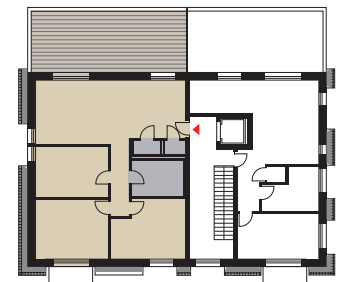
Dachgeschoss | 4 Zi.



Wohnfläche gem. WoFIVo in circa-m²

01. Wohnbereich	36,42 m ²
02. Kind 1	14,81 m ²
03. Kind 2	16,25 m ²
04. Schlafen	17,36 m ²
05. Flur	5,40 m ²
06. Abstellraum	1,16 m ²
07. Bad	7,35 m ²
08. WC	1,48 m ²
09. Balkon* (50%)	1,68 m ²
10. Dachterrasse* (50%)	18,58 m ²

Gesamt ca. 120,49 m²



Süd-Ostansicht



Nord-Westansicht



Nord-Ostansicht

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Terrassen im Erdgeschoss, Balkone und Dachterrassen werden mit 50 % als Wohnfläche angerechnet.



Ihre neue Dachterrasse:
Gute Aussichten und
viele Sonnenstunden.

OHE

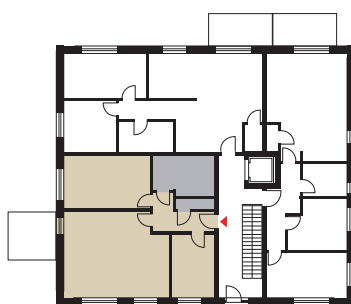
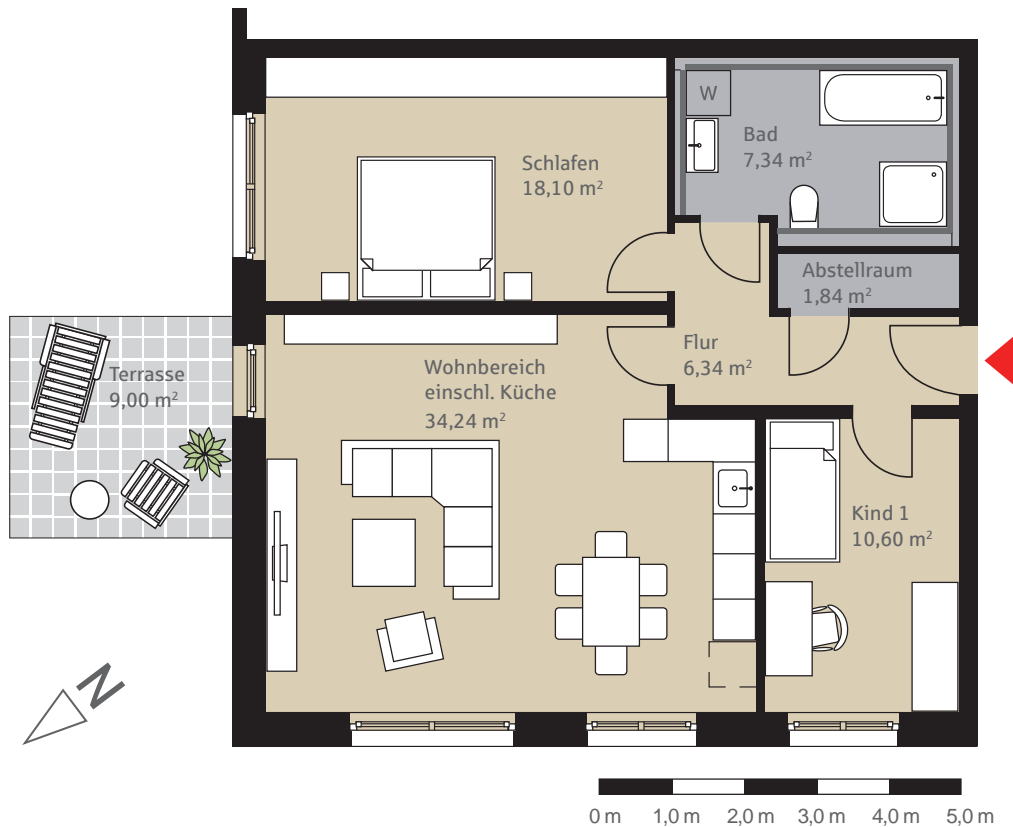
KOMFORTABLE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

NORDERSTEDT

Direkt nebeneinanderliegende Außenflächen erhalten einen Sichtschutz ca. 1,80 m Höhe aus einer verzinkten Stahlrahmenkonstruktion mit satinierten Glasfüllungen aus Sicherheitsglas.

Wohnung 1

Erdgeschoss | 3 Zi.



Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

01. Wohnbereich	34,24 m ²
02. Kind 1	10,60 m ²
03. Flur	6,34 m ²
04. Abstellraum	1,84 m ²
05. Bad	7,34 m ²
06. Schlafen	18,10 m ²
07. Terrasse* (50%)	4,50 m ²

Gesamt ca. 82,96 m²

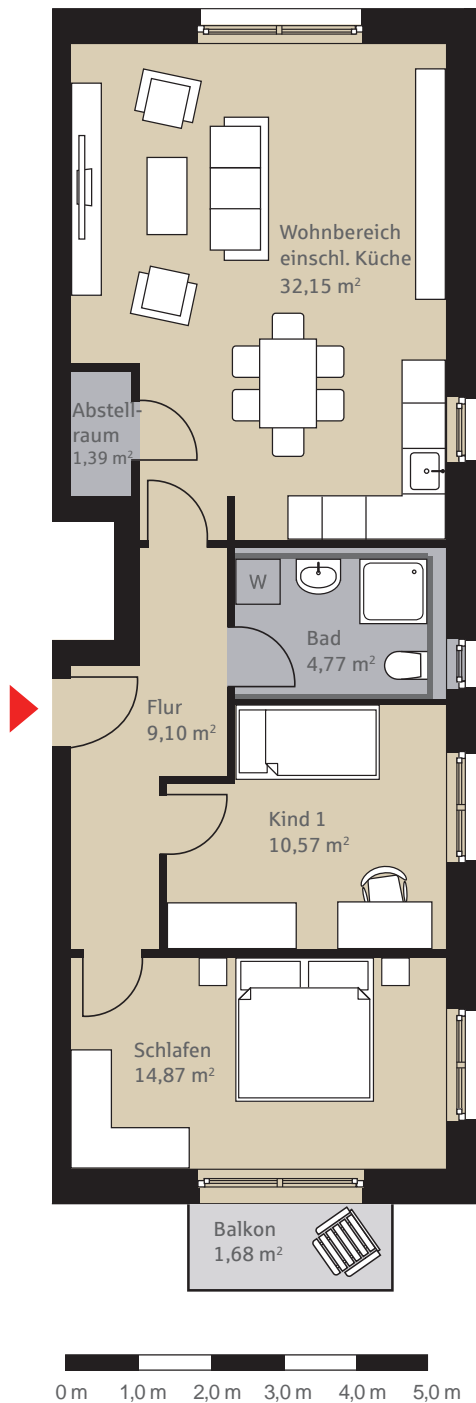
Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Terrassen im Erdgeschoss, Balkone und Dachterrassen werden mit 50 % als Wohnfläche angerechnet.



Wohnungseingangstüren (1) zu den Treppenhäusern mit entsprechender Zarge in der Farbe Weiß und einer lichten Durchgangshöhe von ca. 1,96m. Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl oder gleichwertig sowie Dreifach-Verriegelung. Innentüren (2) und Türzargen innerhalb der Wohnungen in weiß und mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 1,96m. Die Drückergarnitur besteht aus Edelstahl.

Wohnung 6

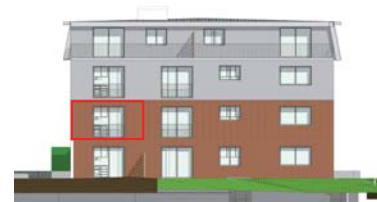
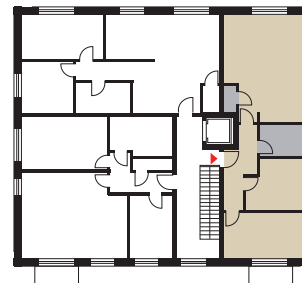
1. Obergeschoss | 3 Zi.



Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

01. Wohnbereich	32,15 m ²
02. Kind 1	10,57 m ²
03. Flur	9,10 m ²
04. Abstellraum	1,39 m ²
05. Bad	4,77 m ²
06. Schlafen	14,87 m ²
07. Balkon* (50%)	1,68 m ²

Gesamt ca. 74,53 m²



Süd-Ostansicht

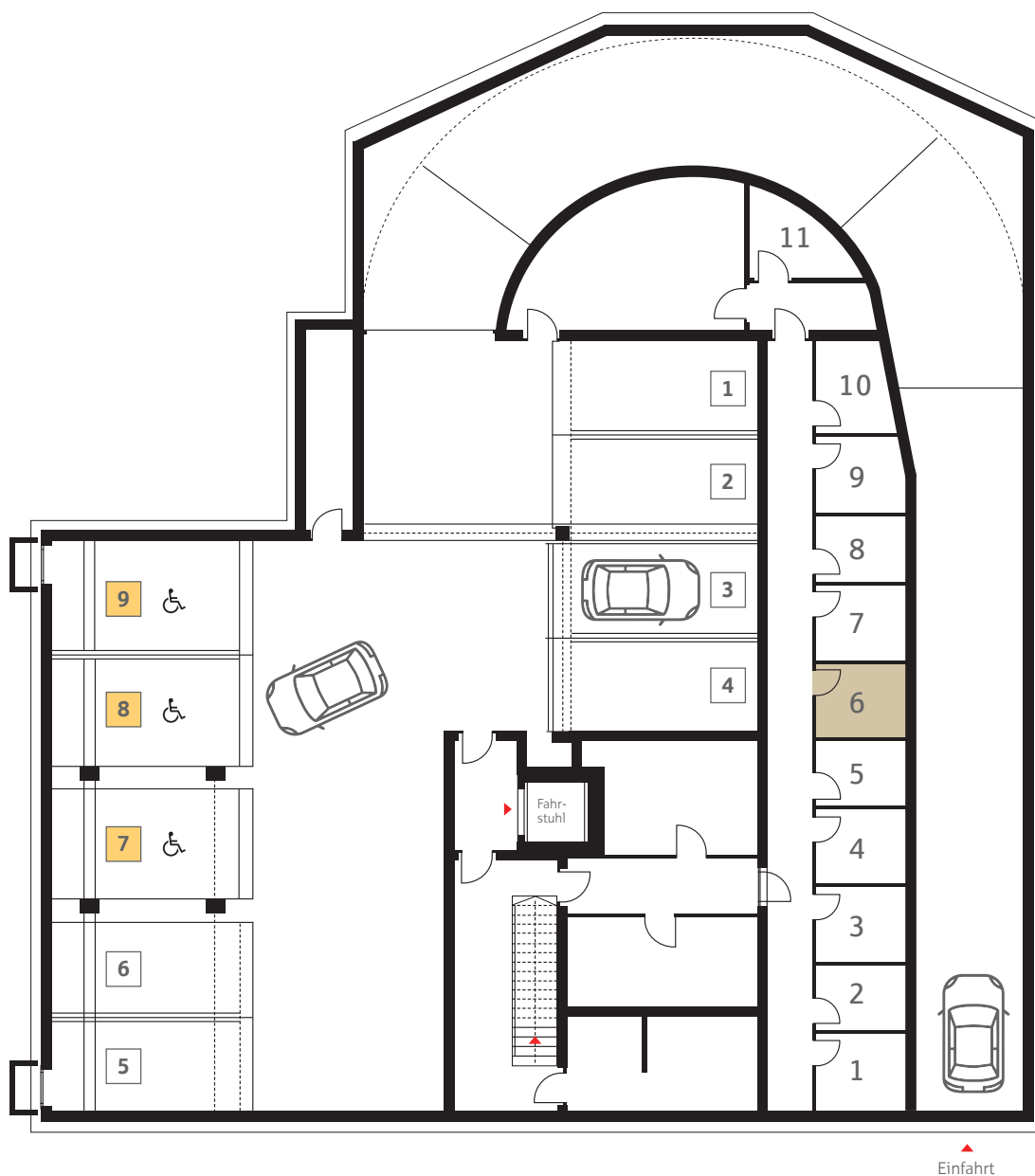


Süd-Westansicht

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Terrassen im Erdgeschoss, Balkone und Dachterrassen werden mit 50 % als Wohnfläche angerechnet.

Wohnung 6

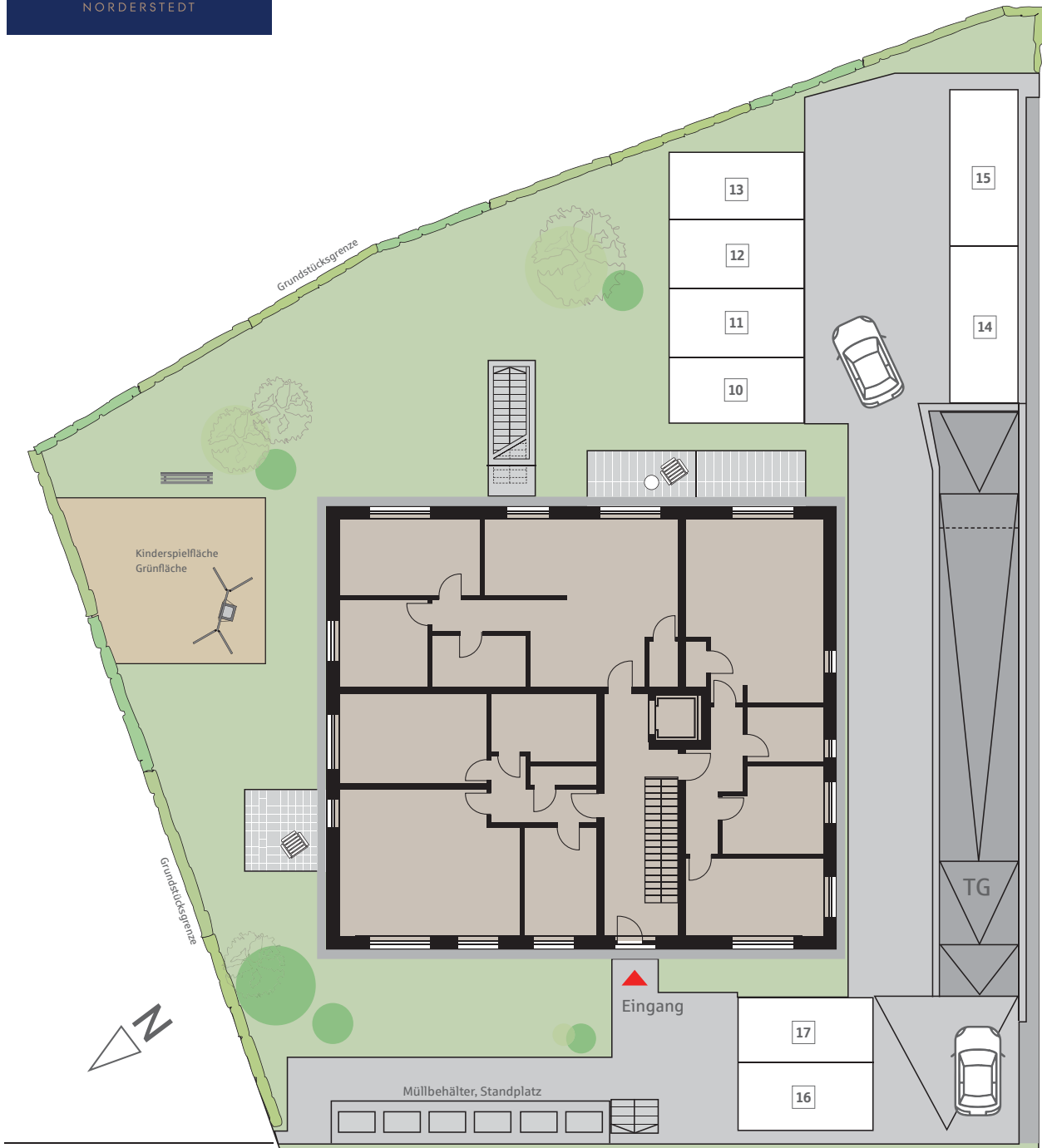
Tiefgarage | Keller



Nordansicht

Keller ca. 4,87 m²

Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage können zusätzlich erworben werden.



Ohechaussee

Der Lageplan vermittelt dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Er bietet keine im Detail verbindliche Darstellung.

Ich habe Ihr Interesse geweckt!

Rufen Sie mich gerne an:
Tel.: 040 529095-75747



 **SIG**
Holstein

Ihr Ansprechpartner
Hauke Hansen
Mobil 0151 55006260
Tel. 040 529095-75747
E-Mail: hansen@sig-holstein.de
Langenhorner Chaussee 687/689
22848 Norderstedt

Vertrieb

S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein.

Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe
E-Mail: vertrieb@sig-holstein.de
www.sig-holstein.de

Bauherr

K & K Ohechaussee 79 UG & Co. KG

Ralf Keye · Groten Hoff 21
22359 Hamburg
Tel.: 040/60901990
E-Mail: keye@keye-haburg.de

Architektur und Planung

Kai Schümann

Schmiedestraße 10-18
23552 Lübeck
Tel.: 0451/7076942
E-Mail: luebeck@ssp-partner.de

Bildquellen

Titelseite: Visualisierung, Sören Borchers, Seite 3: Adobe stock: Romantic happy couple in love enjoying their time with pets (von NDABCREATIVITY), Green summer landscape of city public park (von Alexey Protasov), Seite 4+5: Visualisierung, Sören Borchers, Seite 7: Adobe stock: Smiling senior couple holding basket with vegetables at the market (von NDABCREATIVITY), Beautiful young couple sitting in a cafe, having breakfast. Love, food, lifestyle (von bobex73), Happy grandmother and granddaughter looking at show window at the gallery (von chika_milan), Seite 11: Adobe stock: Cyclists ride on the bike path in the city Park (von licvin), Athlete water skiing behind a boat (von Jacob Lund), Gruppe läuft auf Schulhof (von Christian Schwier), Herold Center, Ariba (von Bodo Krug), Seite 12: Visualisierung, Sören Borchers, Seite 14: Living room interior with comfortable sofa and stylish rug (von New Africa), Seite 16+17: Visualisierung, Max Mustermann, Seite 19: Adobe stock: Grandmother serving food, (von Rido), Seite 23: Portraits Hauke Hansen, Viviane Kehr, Fotostudio Hellmann (Bad Schwartau), Seite 24: Visualisierung, Sören Borchers, Hamburg Flagge - Germany, (von powell83)

Konzept, Text und Design

Werbeagentur Dragency · www.dragency.de

Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte und Berechnungen dienen lediglich einer Vorabinformation und dem Planungsstand im Oktober 2021 und sind daher unverbindlich. Zusicherungen baulicher Beschaffenheiten werden ausdrücklich nicht übernommen, ebenso können sich Details in den abgebildeten Visualisierungen verändern. Ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag sind ausschlaggebend. Die in den Zeichnungen und Entwürfen abgebildeten Möblierungen und Küchen stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges des Objektes. Angaben nach EnEV: Vorläufige Energieausweise für die Wohnungen liegen vor. Der Bauherr haftet nicht für Änderungen der KfW-Förderrichtlinien oder geänderte Berechnungsmethoden nach Bauantragsstadium. Grundlagen der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierung. Die räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architekturvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige bleibt vorbehalten. Dieser darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken. Weiterhin darf er nicht zur Wertminderung des in der Baubeschreibung dargestellten Zustandes führen und muss dem Käufer zumutbar sein. Die Bezugsurkunden werden Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags in Kopie zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienerwerb. Die ausführliche Lektüre der Bezugsurkunde ist zwingende Voraussetzung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Ein Kaufvertragsentwurf muss mindestens 14 Tage vor Beurkundung vom bestellten Vollzugsnotar des Projektträgers (Verkäuferin) an Sie übersandt werden, inkl. Der beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunden (Teilungserklärung, Pachtvertrag, Verwaltervertrag und Allgemeine Verkaufsbaubeschreibung).

Unsere Kompetenz für Ihre Immobilie.

Geld in Immobilien investieren.
Mit unserer Beratung nach Maß!

- Verbindliches Angebot innerhalb von 24 Stunden nach Beratungstermin
- Garantierter Festzins bis zu 20 Jahren
- Objektunabhängige MoinEigenheim! Finanzierungszusage
- Sicherheit rund um die Immobilie



Viviane Kehr
Filiale Norderstedt
Telefon 040 710001 53810
viviane.kehr@sparkasse-holstein.de

 **Sparkasse**
Holstein

Machen Sie bei uns fest!

Ihr Kontakt zu uns.

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG

Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

Telefon 04531 508-72728

E-Mail vertrieb@sig-holstein.de



Ihr Kontakt für das Neubauvorhaben „Ohe79“

Hauke Hansen

Telefon 040 529095-75747

E-Mail hansen@sig-holstein.de

ohe79.de
sig-holstein.de
sparkasse-holstein.de



Sparkasse
Holstein