Großhansdorf

# Groß - grün - Großhansdorf

***??????? ????????: 24197029***

**???? ??????: 599.000 EUR • ?????????: ca. 155 m$^2$ • ???????: 5.5 • ?????? ???: 546 m$^2$**

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24197029 |
| ????????? | ca. 155 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5.5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1962 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 599.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ???? | ?????? ?????? ????????? | 132.20 kWh/m²a |
| ?????????? ?????????????? ?????? ??? | 24.03.2032 | ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ????????? | ???? | | |

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

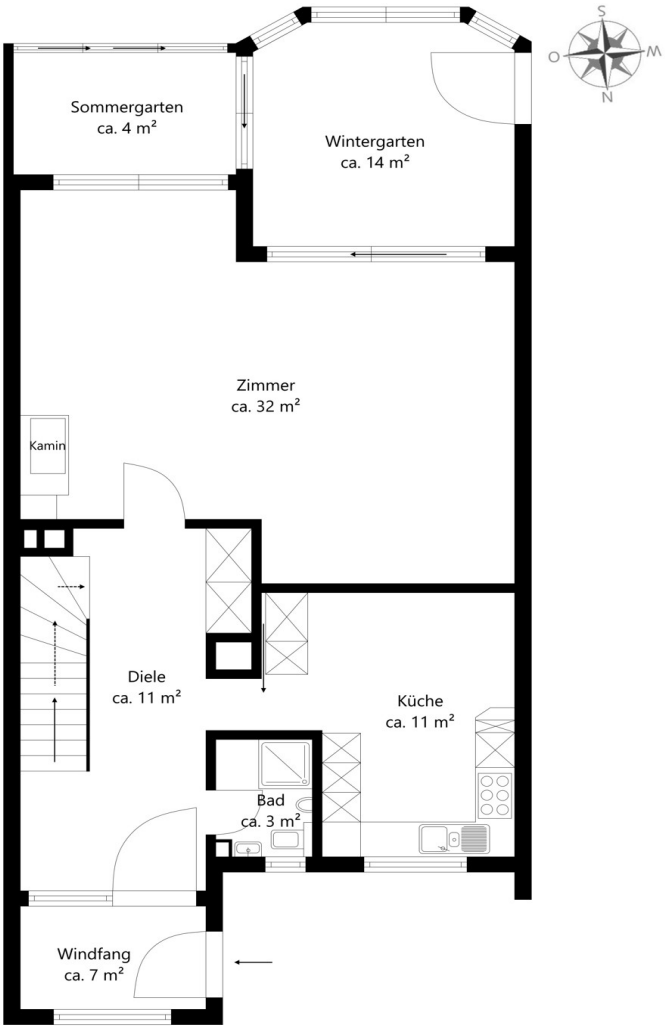
# ?? ???????

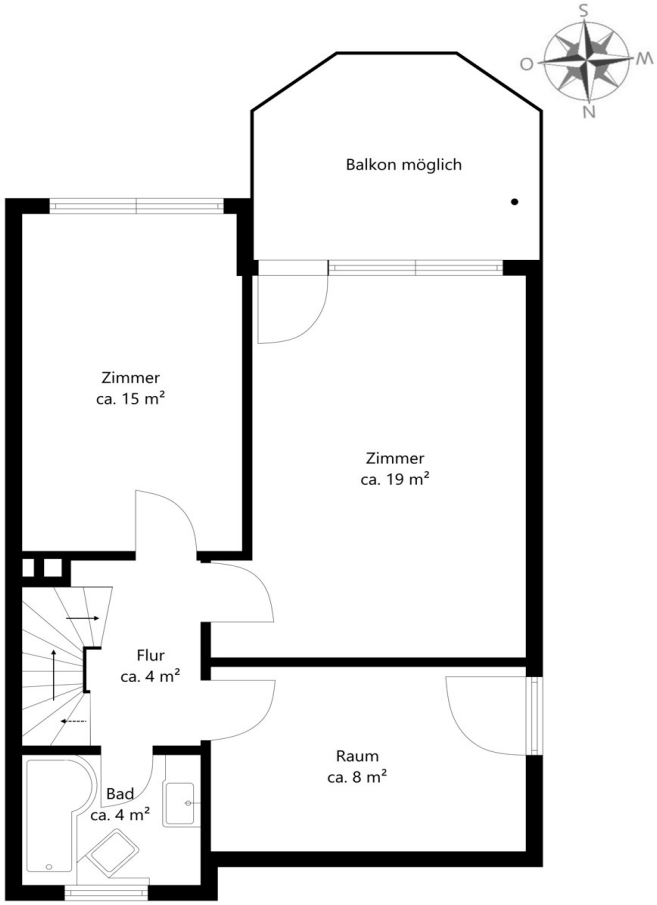
**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

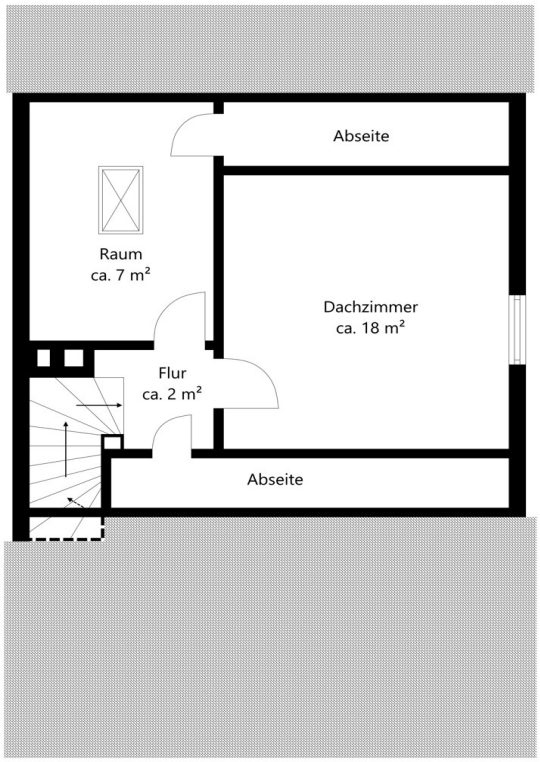
# ?? ???????

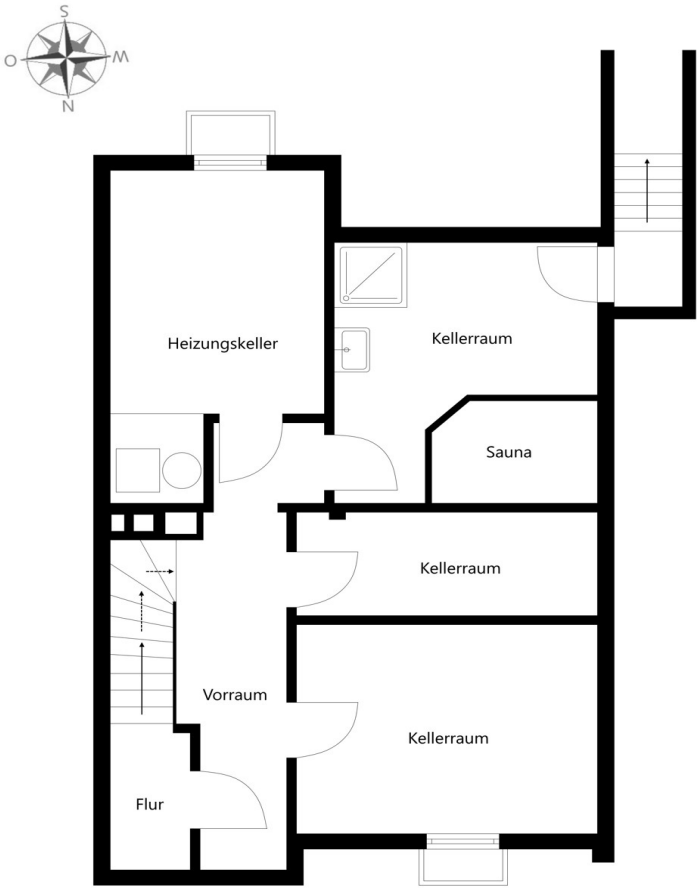
## ??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf

# ??????




S
O
W
N
Balkon möglich
Zimmer
ca. 15 m²
Zimmer
ca. 19 m²
Flur
ca. 4 m²
Raum
ca. 8 m²
Bad
ca. 4 m²


S
O
W
N
Abseite
Raum
ca. 7 m²
Dachzimmer
ca. 18 m²
Flur
ca. 2 m²
Abseite


S
O
W
N
Heizungskeller
Kellerraum
Sauna
Kellerraum
Vorraum
Kellerraum
Flur

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ??? ????? ????????

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1962 befindet sich auf einem gepflegten Süd-Grundstück mit einer Größe von ca. 546 m². Die Immobilie ist voll unterkellert, sie wurde fortlaufend modernisiert und es erfolgten Veränderungen des Grundrisses, so dass sie sich zeitgemäß und großzügig präsentiert. Die Wohnfläche von ca. 155 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Der vorgelagerte Windfang führt in die großzügige Diele mit weißer Holztreppe, einem Einbauschrank für Ihre Garderobe und Zugang zum erweiterten Duschbad und zur Wohnküche. Die Küche ist mit weißen Einbaumöbeln ausgestattet und kann mit neuen Elektro-Geräten ergänzt werden. Sie bietet großzügige Stauflächen und ausreichend Platz für eine Frühstücksecke. Der Wohnbereich verfügt über einen modernen Kamin, welcher gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit verspricht. Darüber hinaus wurde der Wohnbereich um einen Wintergarten erweitert, der einen schönen Blick in den Garten erlaubt. Der Wintergarten kann zu beiden Seiten geöffnet werden, auf der einen Seite gelangen Sie direkt auf eine Terrasse. Auf der anderen Seite schließt sich ein überdachter Sommergarten an, der wiederum zur zweiten Terrasse geöffnet werden kann. Die Süd-Ausrichtung erlaubt eine ganzjährige Nutzung je nach Witterung und Ihren individuellen Vorlieben.

Der familienfreundliche Grundriss hält im Obergeschoss ein größeres sowie zwei etwa gleich große Zimmer und ein modernisiertes Badezimmer bereit. Außerdem befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss ein weiteres Zimmer und ein Raum mit Dachfenster, welcher als Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Die Modernisierungen der Immobilie umfassen das Dach und die Dämmung, die Elektrik sowie die Leitungen und die Fenster. Im Keller wurde eine neue Heizungsanlage installiert. Ein Kellerraum mit Außenzugang beherbergt auch eine Sauna und Dusche. Die weiteren Kellerräume bieten Vorrats- und Stauflächen nach Ihren Bedürfnissen.

Die Einzelgarage und ein Stellplatz in der Zufahrt bieten Platz für Ihre Fahrzeuge, ein an die Garage anschließender Schuppen steht für Fahrräder und Gartengeräte zur Verfügung. Die hintere Grundstücksgrenze wurde mit einem Sichtschutz zur U-Bahnlinie versehen. Im Garten laden ein Gartenhaus und ein Pavillon zum Verweilen ein. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, Lagermöglichkeiten für Kaminholz sind vorhanden und das Grundstück ist sichtgeschützt eingewachsen, so dass Sie Familienzeit im Freien genießen können.

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Waldgemeinde Großhansdorf liegt nordöstlich vor den Toren der Hansestadt Hamburg und in direkter Nachbarschaft zu Ahrensburg. Insbesondere die U-Bahn-Anbindung durch die Linie U1 unterstreicht die Zugehörigkeit zum Ballungsraum Hamburgs. Gleichzeitig überzeugt Großhansdorf mit einer überaus reizvollen Landschaft, einer familienfreundlichen Infrastruktur und zählt so zu den bevorzugten Wohngegenden in Stormarn.

Die etwa 9.500 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel für Einkäufe der Dinge des täglichen Bedarfs, außerdem einige Dienstleister und Gastronomen sowie einen Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten. Ein breiteres Angebot findet sich im nahegelegenen Ahrensburg.

Ärzte aller Fachrichtungen haben sich in Großhansdorf niedergelassen. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch die Park-Klinik Manhagen (Orthopädie), die benachbarte Augenklinik und die LungenClinic Großhansdorf aus, welche einen internationalen Ruf genießt.

Sämtliche Schulformen und verschiedene Kindertagesstätten, sind vor Ort vorhanden und auf sicheren Wegen gut erreichbar. Das naheliegende Schulzentrum bietet ein Gymnasium, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule. Neben den Freizeitmöglichkeiten in freier Natur wie Joggen, Radfahren und Wandern bieten Reitställe, Golfplätze und Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten.

Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung an die Strände der Ostsee in ca. 40 Minuten, ebenso wie nach Hamburg in ca. 25 Minuten. Die Autobahnen A 20, A 21 und A 24 sind ebenfalls schnell zu erreichen. Mit der U-Bahn gelangen sie in ca. 40 Minuten direkt in das Hamburger Zentrum. Die Buslinie 369 des HVV verbindet Großhansdorf mit Ahrensburg sowie mit den umliegenden Gemeinden.

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 132.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**??????? ????????: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com