

Großhansdorf

## Groß - grün - Großhansdorf

CODICE OGGETTO: 24197029

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

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

CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24197029
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	132.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

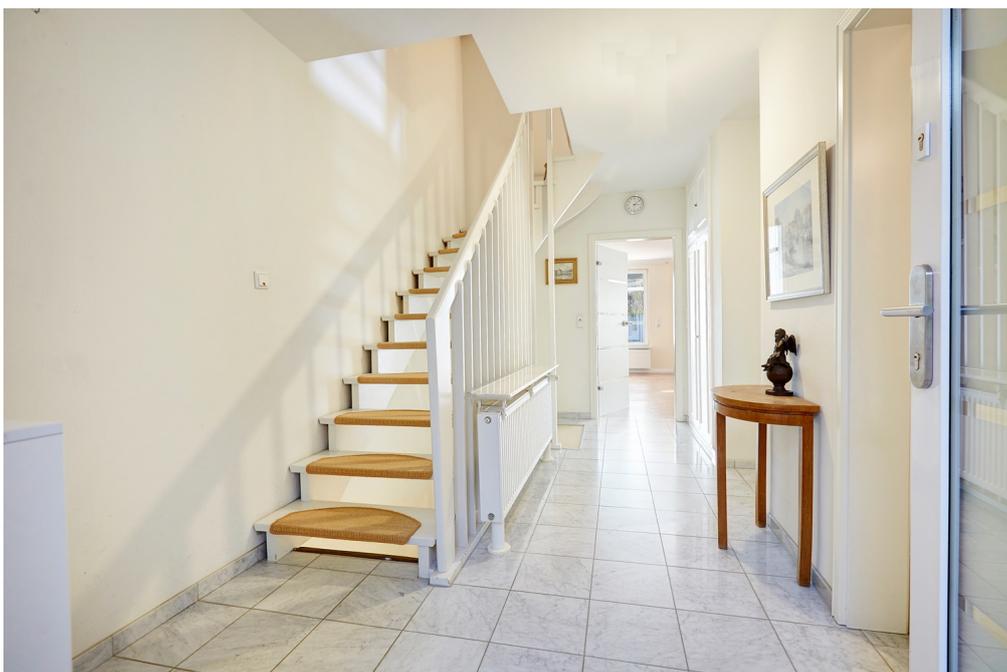
CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



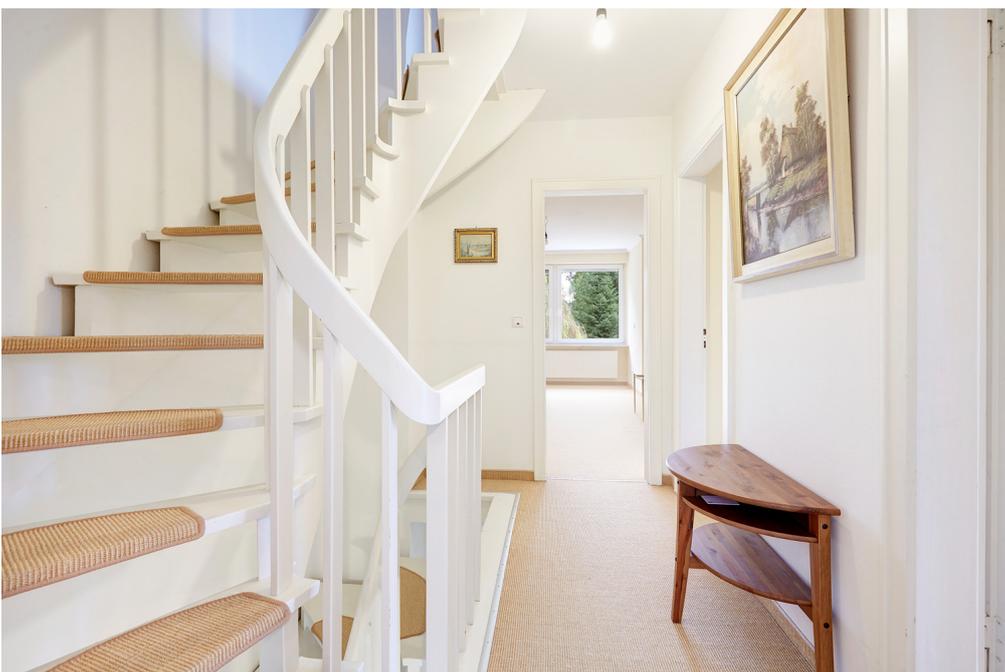
CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



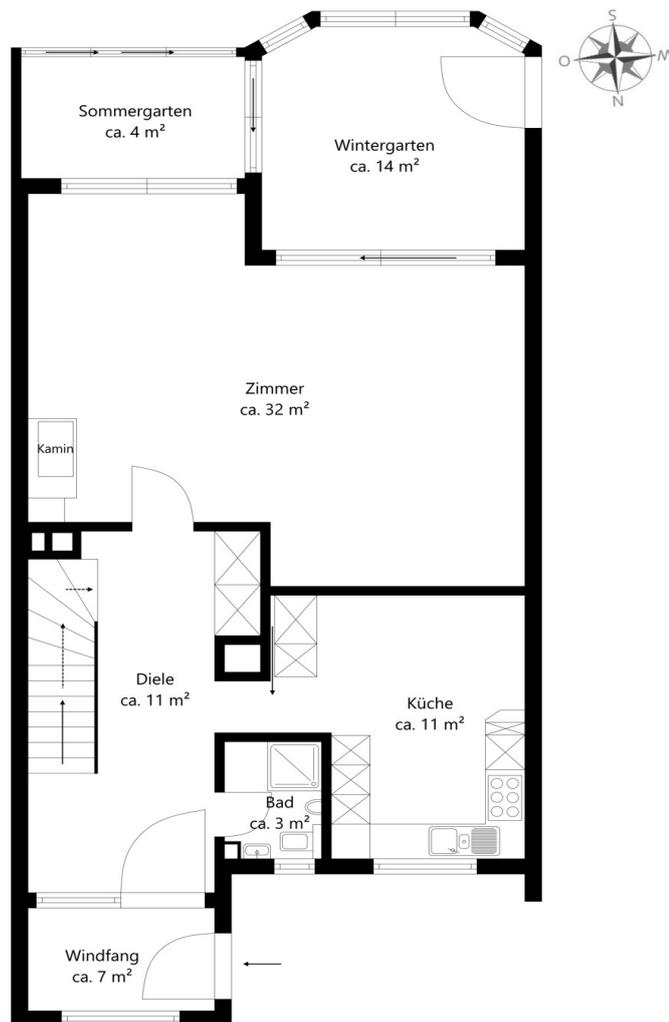
CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

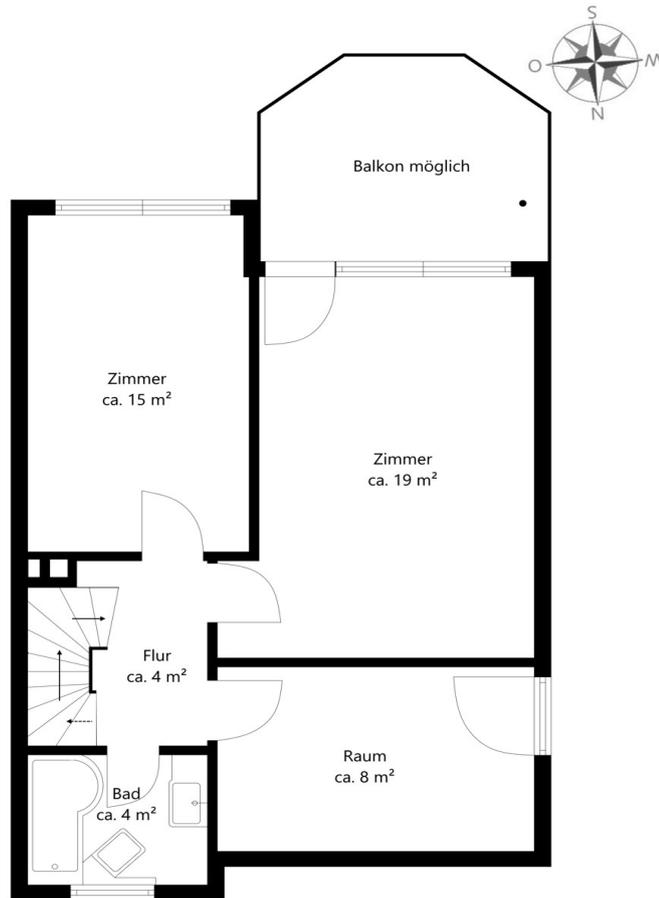
## La proprietà

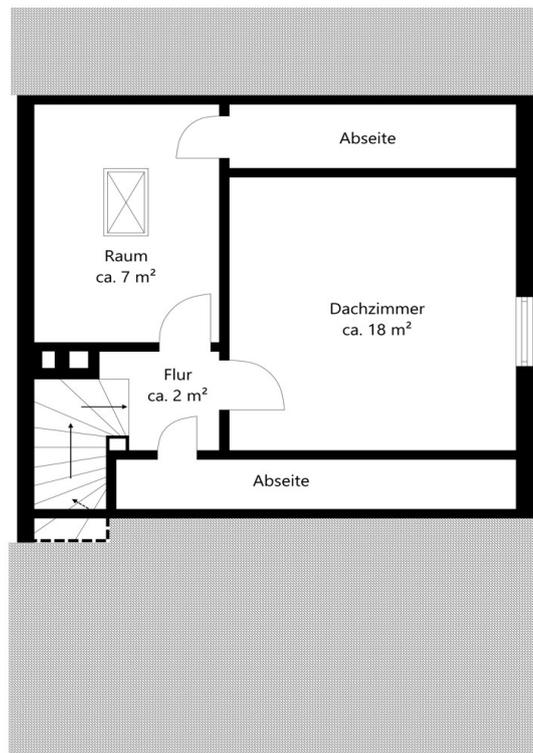


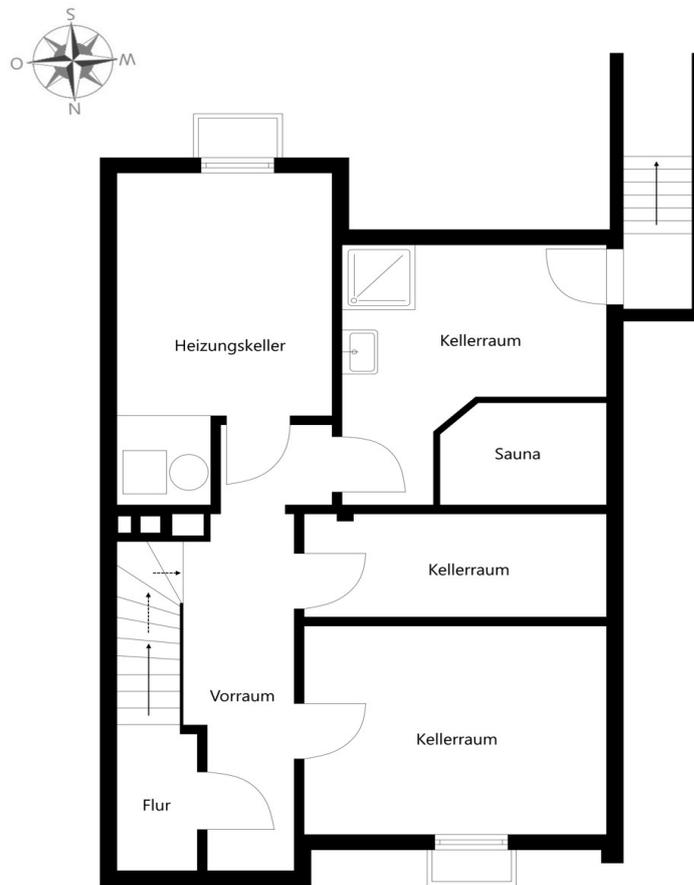
CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1962 befindet sich auf einem gepflegten Süd-Grundstück mit einer Größe von ca. 546 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der vorgelagerte Windfang führt in die großzügige Diele mit weißer Holztreppe, einem Einbauschränk 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 sightgeschützt eingewachsen, so dass Sie Familienzeit im Freien genießen können.

**CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

## Tutto sulla posizione

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 Wohngebieten 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.

**CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 132.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24197029 - 22927 Großhansdorf

## Partner di contatto

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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