

Großhansdorf

# Sehnsuchtsort mit Weitblick in Feldrandlage

Objektnummer: 22197029



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.067 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	22197029	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

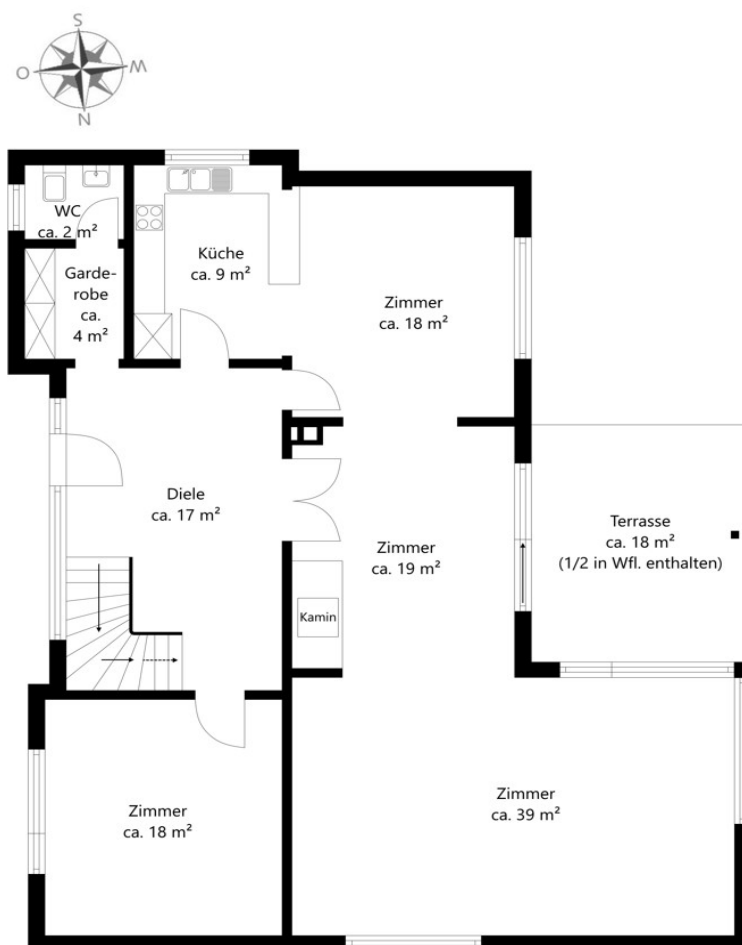
## Die Immobilie

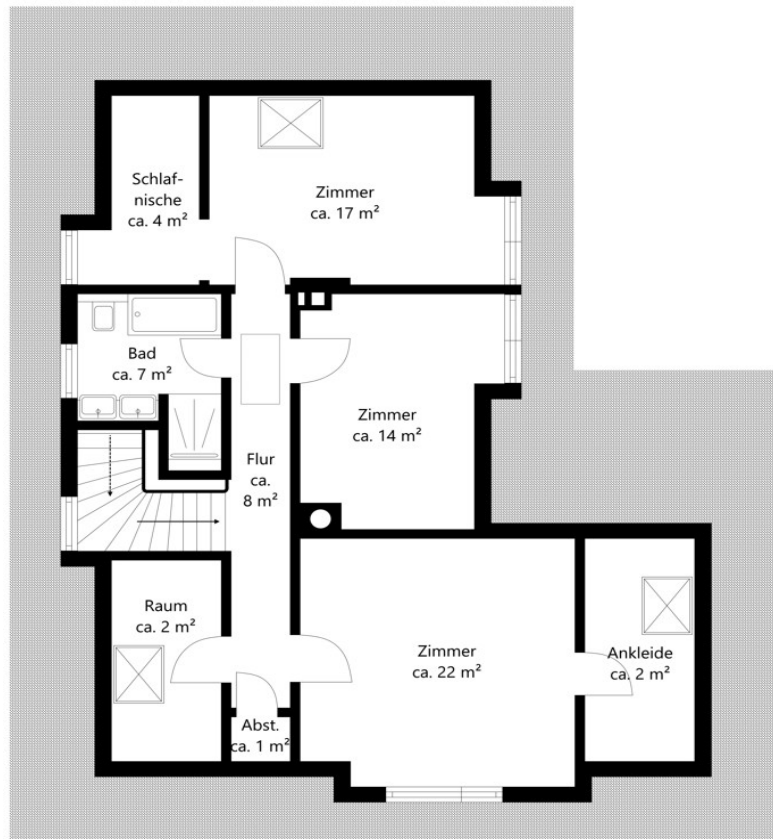


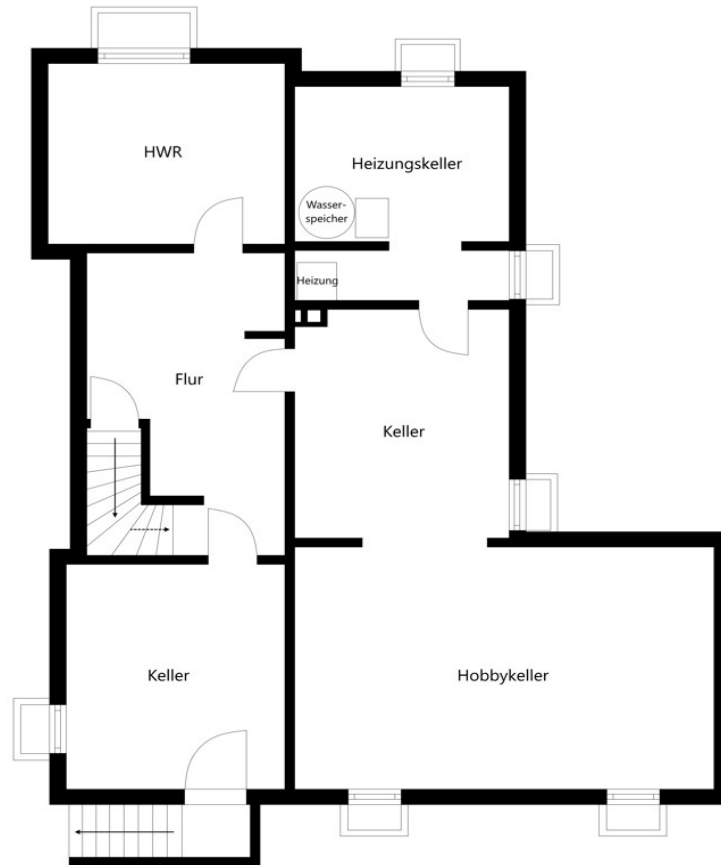


Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Ein erster Eindruck

Das großzügige und ansprechende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 befindet sich auf einem ca. 1.067 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Feldrand. Eine gute Bausubstanz, ein besonderes Wohngefühl und eine sehr individuelle Raumaufteilung erwarten Sie. Die ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über zwei Ebenen auf sieben Zimmer und bieten Platz für eine große Familie. Die Immobilie wurde 2020 umfassend modernisiert und umgestaltet, so dass sie sowohl mit alten Stilelementen als auch mit neuer Haustechnik überzeugen kann. Bereits beim Betreten werden Sie von der Behaglichkeit der Immobilie vereinnahmt. Die Diele gibt den Blick sowohl auf die offen gestaltete Küche als auch auf den repräsentativen Wohn- und Essbereich frei. Die Küche ist mit weißen grifflosen Fronten in Mattoptik ausgestattet. Sie bietet gut durchdachte Stauflächen und Arbeitsabläufe. Der angrenzende Essbereich sorgt für ein geselliges Beisammensein; vom ausgedehnten Frühstück mit den Kindern über das schnelle Mittagessen bis hin zum großen Dinner am Abend lässt sich hier alles umsetzen. Ein Kamin ist das verbindende Element im Übergang zum Wohnbereich und gewährt gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Von dem Wohnbereich gelangen Sie auf die großräumige Süd-West-Terrasse, die einen teilweise geschützten und überdachten Bereich eröffnet und mit zwei Markisen ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist das neue und bodentiefe Fensterelement, welches den unverbaubaren Blick in die Natur preisgibt. Des Weiteren sind im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, eine Garderobennische sowie ein Gäste-WC untergebracht. Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Das Obergeschoss ist mit hellem Teppich ausgelegt und bietet drei geräumige Zimmer sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne und großer Regenschwall-Dusche. Auch eine Sitzmöglichkeit findet dort Platz. Das Schlafzimmer geht in einen Ankleidebereich über, auch das Kinderzimmer verfügt über eine anheimelnde Nische, die zurzeit als Schlafplatz genutzt wird. Hier findet jeder seinen eigenen Wohlfühlplatz. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Ein Außenzugang und die Möglichkeit, die Räume im Keller zu beheizen, bieten auch hier viele Nutzungsmöglichkeiten und die Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen. Eine Garage sowie ein weiterer PKW-Stellplatz auf der Zuwegung stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Der Garten wurde individuell gestaltet, Beete und Stufen wurden aus Findlingen angelegt und es stehen für Groß und Klein viele Nischen und Rückzugsorte zur Verfügung. Die Immobilie bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität mit viel Platz für Ihre Familie in absolut ruhiger Wohnlage – schreiben Sie hier Ihre Familiengeschichte fort.

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Ausstattung und Details

- \* Gasbrennwertherme der Firma Vaillant 2020
- \* Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- \* Austausch der Fenster im Obergeschoss
- \* Neues, bodentiefes Fenster mit Ausblick auf die Weide
- \* Kirschholztreppe
- \* Stäbchenparkett im Wohn- und Essbereich
- \* Elektrische Außenrollläden
- \* Überdachte Terrasse
- \* Garage
- \* Wallbox
- \* Glasfaseranschluss

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Alles zum Standort

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 Hamburg. Gleichzeitig überzeugt Großhansdorf mit einer überaus reizvollen Landschaft, einer familienfreundlichen Infrastruktur und zählt so zu den bevorzugten Wohngebieten in Stormarn. Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel für die 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. Neben den Freizeitmöglichkeiten in freier Natur wie Joggen, Radfahren und Wandern bieten Reitställe, Golfplätze und Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung an die Strände der Ostsee in ca. 50 Minuten, ebenso wie nach Hamburg in ca. 25 Minuten. Die Autobahnen A 20, A 21 und A 24 sind ebenfalls schnell zu erreichen und erschließen das weitere Umland. Mit der U-Bahn gelangen sie in ca. 50 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt.

Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 158.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.



Objektnummer: 22197029 - 22927 Großhansdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)