

Großhansdorf

## Naturnah Wohnen in der Waldgemeinde

Objektnummer: 24197033

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)MIETPREIS: 3.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 429 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197033 - 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: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24197033	Mietpreis	3.600 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	180 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	2		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Carport, 80 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

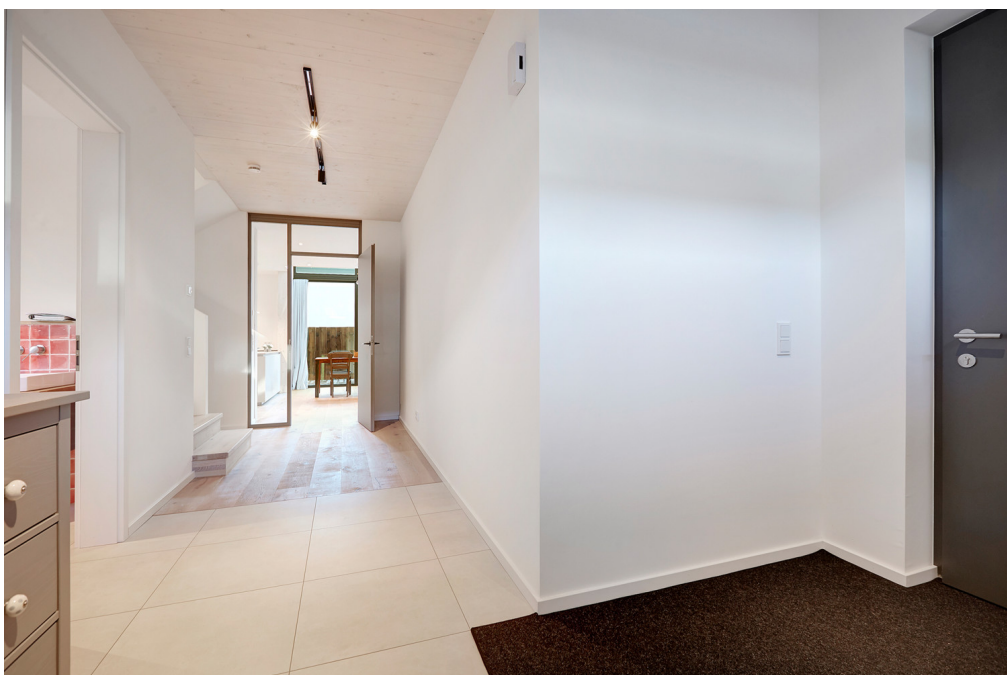
Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



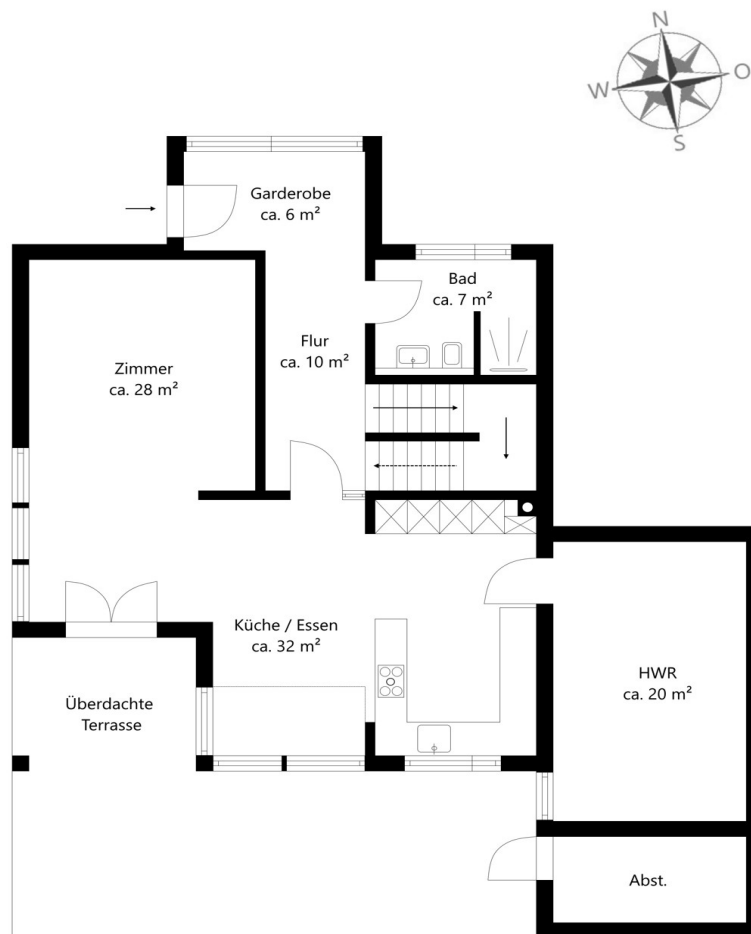
Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie

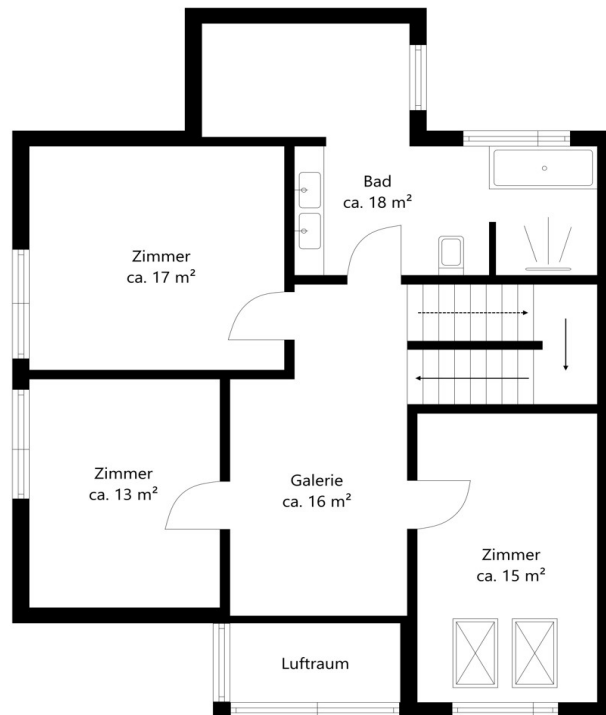


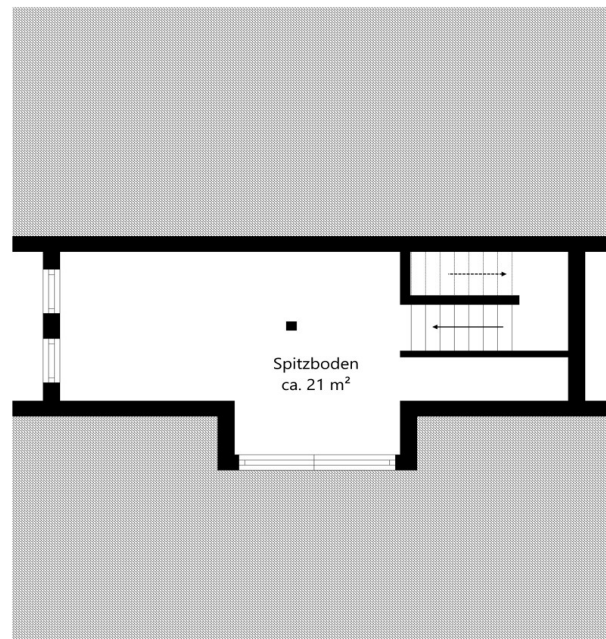
Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## 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: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Ein erster Eindruck

Diese Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich in sehr gefragter Lage von Großhansdorf und wurde unter ökologisch nachhaltigen Aspekten erbaut und vor kurzem fertiggestellt. Neben der Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Geothermie und Umweltwärme) wurde großer Wert auf eine sehr hochwertige Ausstattung unter Verwendung von natürlichen Materialien gelegt. Die äußere Anmutung mit viel Holz in der Fassadengestaltung, verbunden mit großen Fensterflächen und offener Balkenlage wird im Innern von hohen Decken, individuellen Sichtachsen und einer cleveren Grundrissgestaltung fortgeführt. Der Grundriss ist im Erdgeschoss offen konzipiert und bietet dennoch Rückzugsorte im Wohnbereich und einen offenen, lichtdurchfluteten Luftraum über dem Essbereich. Die anschließende, offene Küche ist vollständig mit hochwertigen Miele Elektrogeräten ausgestattet, sie bietet neben viel Staufläche eine Kochinsel mit großem Induktionskochfeld und Bora Abzugssystem. Genießen Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie. Im Erdgeschoss steht ein großes (Gäste-)Duschbad zur Verfügung. Ein komfortabler Hauswirtschaftsraum hinter der Küche beinhaltet die Hausanschlüsse und bietet Platz für die Waschmaschine und den Trockner. Der moderne Treppenaufgang wird durch eine indirekte Beleuchtung unterhalb des Handlaufes in Szene gesetzt und mündet im Obergeschoss in einer offenen Galerie. Drei gut geschnittene Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer zur Verfügung. Eine originelle Dachfenster-Lösung in einem der Zimmer unterstreicht den individuellen Charakter. Ein fugenloses Vollbad mit Walk-in/Rainshower-Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch ermöglicht ein Wellness-Feeling zuhause, welches noch durch den Einbau einer Sauna abgerundet werden könnte. Der Holzunterschrank der Waschtische findet sich in den Fensterbänken aus Holz wieder und zeigt, mit welcher Liebe zum Detail die Ausstattung gewählt wurde. Ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich ist das ausgebaute Dachgeschoss, welches ein geräumiges Dachstudio beherbergt. Bodentiefe Fenster im Giebel und eine zusätzliche Gaube sorgen für gute Belichtung und ein großartiges Raumgefühl. Die umlaufende Süd/West-Terrasse ist teilweise überdacht, es besteht ein Zugang vom Doppelcarport von der einen Seite, auf der anderen Seite bietet ein Abstellraum Staufläche für Gartenmöbel und Geräte. Der Garten ist ringsum sichtgeschützt eingefasst und wird noch mit Rollrasen versehen. Hier wohnen Sie naturnah und nachhaltig, in Kombination mit jedem erdenklichen Komfort.

Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Ausstattung und Details

- \* Energieeffizienzklasse A+
- \* Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Geothermie und Umweltwärme)
- \* Vollholzparkett & großformatige Fliesen
- \* Hohe Decken
- \* Dreifach verglaste Holz-Aluminiumfenster
- \* Moderne und hochwertig ausgestattete offene Küche mit Samtmatt-Lackausführung der Fa. Contur
- \* Elektrogeräte der Firma Miele (Kühl-/Gefrierkombination, Dampfgarer, Induktionskochfeld mit Bora Abzugssystem)
- \* Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- \* Doppelcarport sowie Schuppen

Objektnummer: 24197033 - 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 Hamburgs. Gleichzeitig überzeugt Großhansdorf mit einer überaus reizvollen Landschaft, einer familienfreundlichen Infrastruktur und zählt so zu den bevorzugten Wohngebieten in Stormarn. Es gibt fußläufige Möglichkeiten 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. Neben den Freizeitmöglichkeiten in freier Natur wie Joggen, Radfahren und Wandern bieten Reitställe, Golfplätze und Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten für große und kleine Leute. 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. Mit der fußläufig erreichbaren U-Bahn der Linie U1 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.

Objektnummer: 24197033 - 22927 Großhansdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 23.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24197033 - 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)