

Glinde

# Kapitalanlage mit Weitblick: Vermietete 2,5 Zimmer mit Loggia

Objektnummer: 24101013



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

**KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101013	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

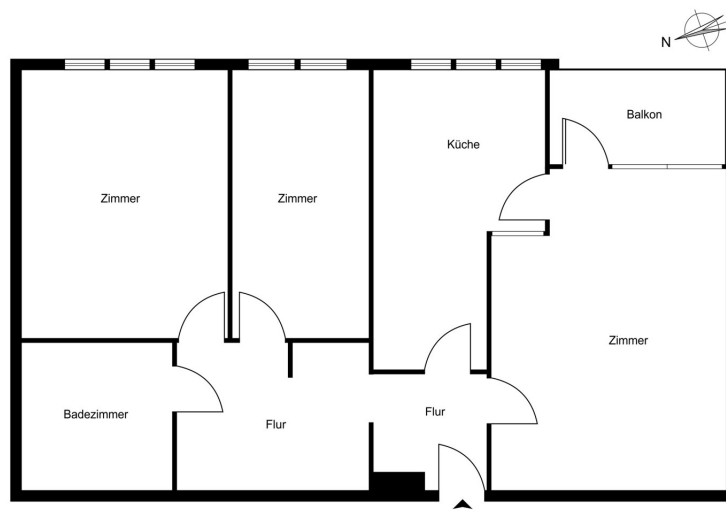
Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

## 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: 24101013 - 21509 Glinde**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2,5-Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Glinde. Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 226 Wohnungen. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt ca. 26.473 m<sup>2</sup>. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1977 in massiver Bauweise mit hellen Fassadenplatten errichtet. Es gibt 6 Hauseingänge mit eigenem Fahrstuhl. Im Erdgeschoss befinden sich die Technik-, Abstell- und Allgemeinflächen sowie der Fahrradabstellraum. Der Eingangsflur wird videoüberwacht. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Die Eigentumswohnung liegt im 7. Stock und ist mit einem Fahrstuhl oder der Treppe zu erreichen. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer, die Küche, der Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur Loggia, das Schlafzimmer sowie ein weiteres halbes Zimmer. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in guten Zustand. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 577,35 Euro. Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit 353,00 Euro pro Monat und teilt sich auf ein Hausgeld von 290,00 Euro sowie ein Rücklagenanteil von 63,00 Euro.

**Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde**

## Alles zum Standort

Die Stadt Glinde (ca. 16.100 Einwohner) liegt im Süden des Kreises Stormarn und im Osten der Freien und Hansestadt Hamburg, eingebettet zwischen Oststeinbek und Reinbek. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen. In der Nähe befinden sich auch einige Seen und Naturgebiete, die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten. Insgesamt ist Glinde eine beliebte Wohngegend aufgrund seiner Nähe zu Hamburg und der attraktiven Mischung aus urbanen und naturnahen Elementen. Die Wohnqualität wird durch verschiedene Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur unterstützt. In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte, Tankstellen, Bäckereien und Restaurants. Des Weiteren befindet sich das Golf Gut Glinde und das Vabali Spa in fußläufiger Entfernung. Über die nahe gelegene BAB 24 erreicht man in ca. 15 PKW-Minuten die Hamburger Innenstadt, aber auch der Sachsenwald liegt nur wenige PKW-Minuten entfernt.



**Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24101013 - 21509 Glinde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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