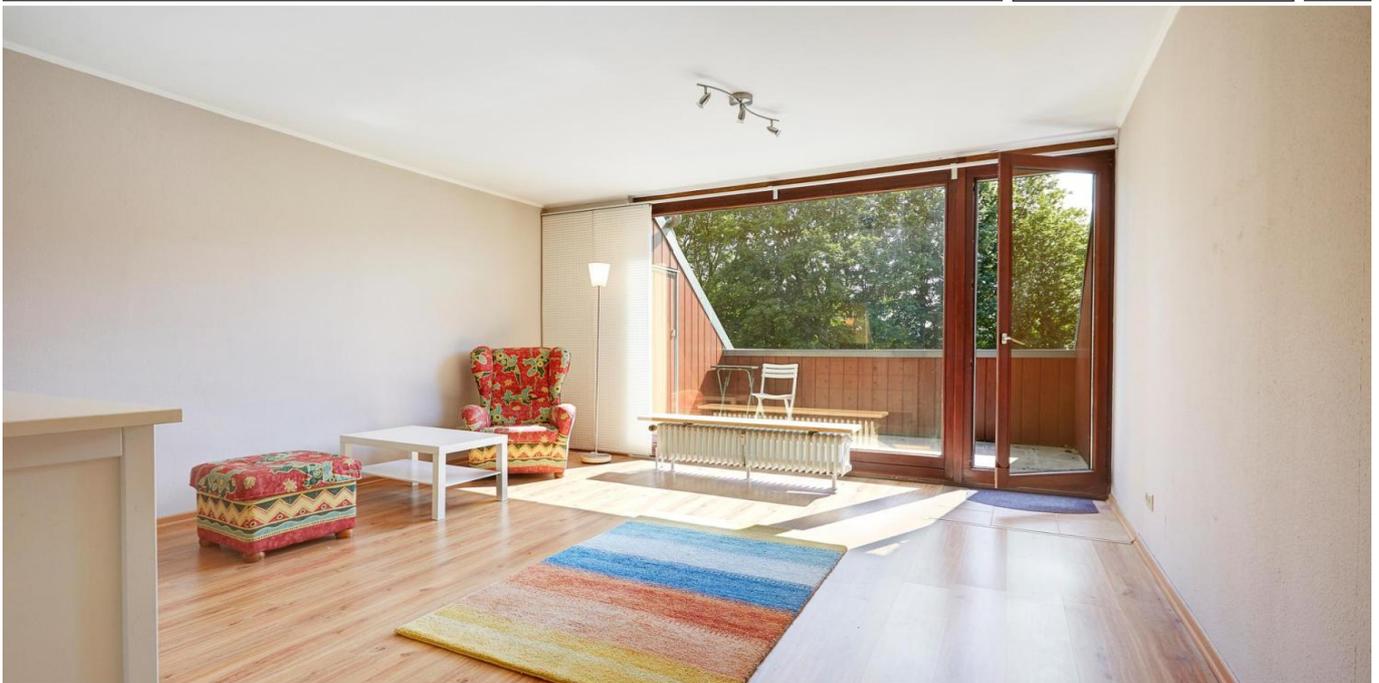


Großhansdorf

Einladend und erholsam – bei guter Erreichbarkeit

Objektnummer: 24197017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

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

Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24197017
Wohnfläche	ca. 75 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	188.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



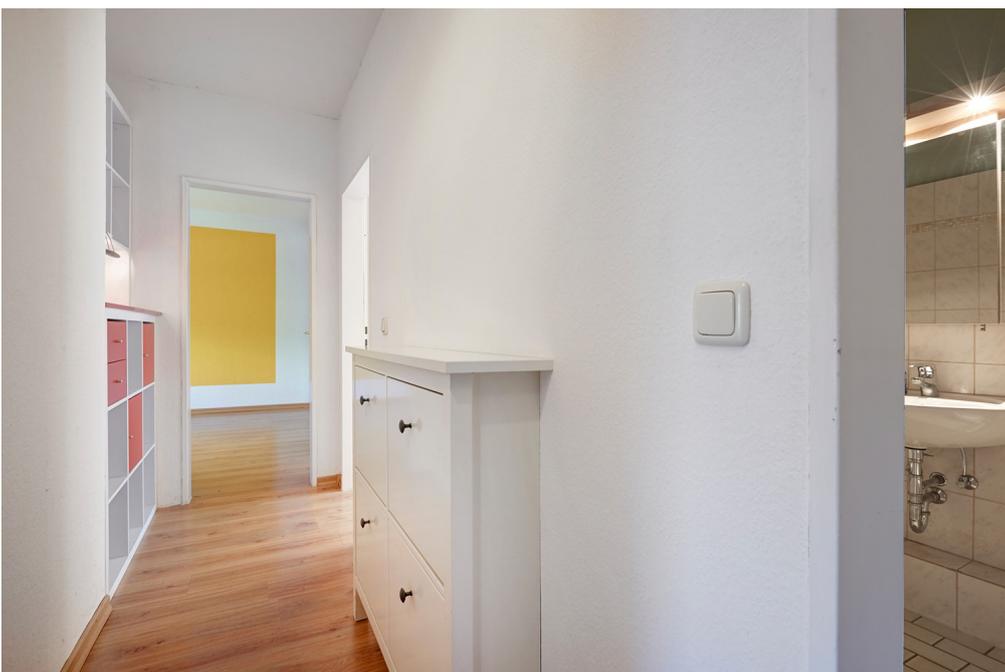
Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



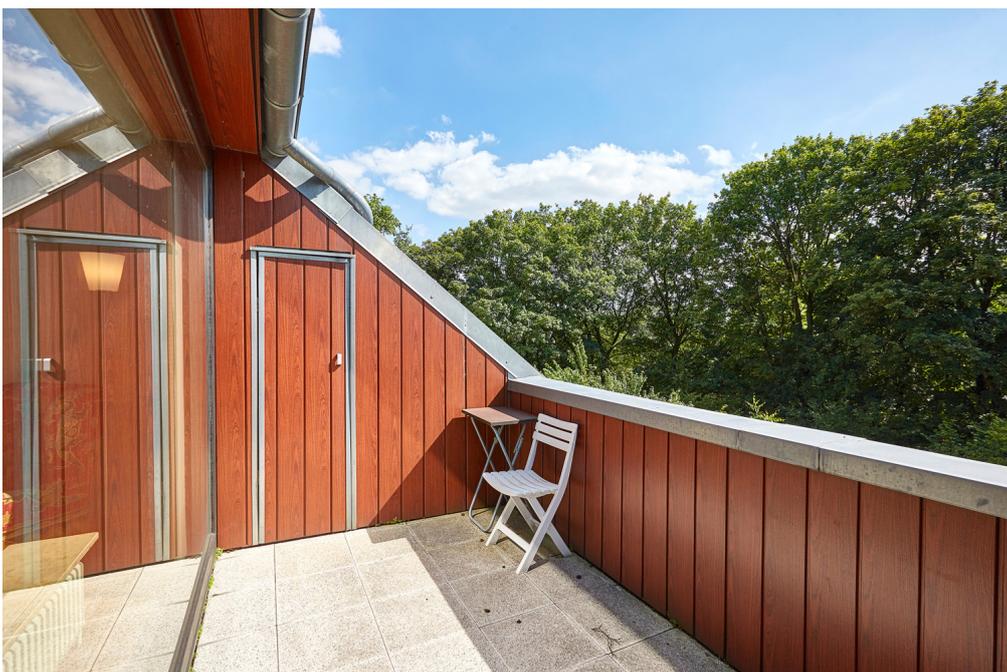
Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24197017 - 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: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage von Großhansdorf im Ortsteil Schmalenbeck. Hier wohnen Sie zentral und mit direkter U-Bahn-Anbindung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Baujahr 1979. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m², welche sich individuell auf drei Zimmer verteilt. Die Wohnung empfängt Sie mit einer einladenden Ess-Diele, die durch ein großes Dachflächenfenster belichtet wird und Zugang zu allen Zimmern bietet. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die über sämtliche Einbaugeräte verfügt und ausreichend Staufläche bereithält. Ein Gäste-WC steht hier ebenfalls zur Verfügung. Über den anschließenden Flur erreichen Sie das Wohnzimmer, welches ein großes Panoramafenster mit Zugang zur sonnigen Loggia mit Süd/West-Ausrichtung bietet. Sie haben von der Loggia einen wunderschönen Blick in die grünen Baumwipfel und über die Dächer – hier lässt sich der Feierabend im Freien genießen. Eine praktische Abseite von der Loggia ermöglicht das Unterbringen von Terrassenmöbeln und Auflagen. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und ebenfalls mit einem großen Dachflächenfenster ausgestattet. Trotz der Schrägen bietet es eine gute Stellfläche für einen großen Kleiderschrank direkt hinter der Tür und Platz für ein breites Bett. Ein weiteres Zimmer ohne Schrägen kann individuell als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden und wird durch ein maßgefertigtes, originelles Fenster belichtet. Ein hell gefliestes Vollbad und ein Abstellraum in der Wohnung runden dieses Angebot ab. Ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein eigener Kellerraum sind dieser Wohnung zugeordnet. Die Waschmaschine kann in einem Gemeinschafts-Waschkeller aufgestellt werden und ein gemeinschaftlicher Fahrrad-Keller steht ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie ist sowohl zur Eigenutzung als auch als Kapitalanlage äußerst attraktiv. Die zahlreichen Vorzüge der Immobilie an sich und die besonders gute Infrastruktur sind auch für Mieter überzeugend. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Wohnung und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24197017 - 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. Schmalenbeck ist der westliche Teil von Großhansdorf. Rund um den U-Bahnhof Schmalenbeck, der nur wenige Minuten fußläufig entfernt ist, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, wie etwa ein Supermarkt, ein Bäcker und eine Eisdiele. Eine Bank sowie ein Ärztehaus und Gastronomen sind hier ebenfalls ansässig. Ein kleiner Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten findet jeden Freitag statt. Ein breiteres Angebot findet sich im nahegelegenen Ahrensburg. 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. 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 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.

Objektnummer: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24197017 - 22927 Großhansdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com