

Glinde

# Architektenbungalow!

CODE DU BIEN: 24028422



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

PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 845 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24028422
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	565.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 78 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	150.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



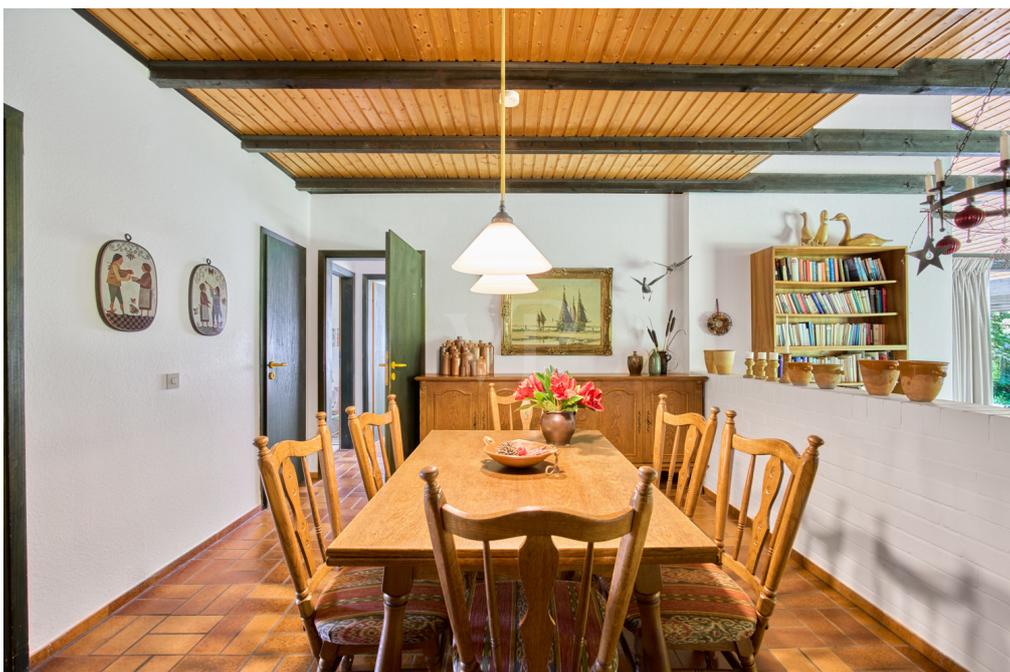
CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



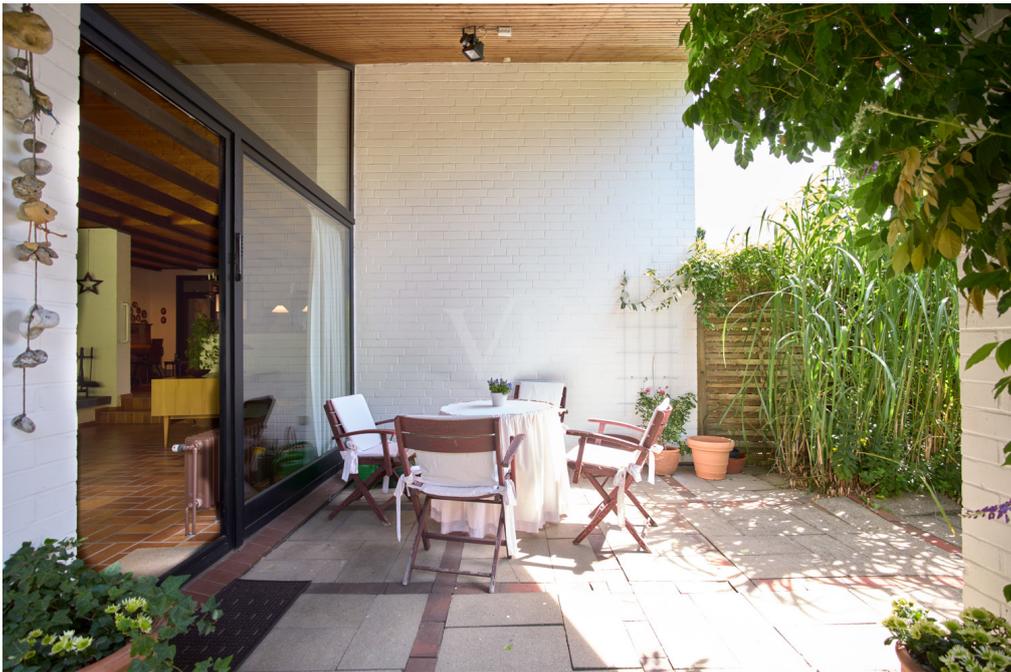
CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## La propriété



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
anke.muttschall@von-poll.com

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

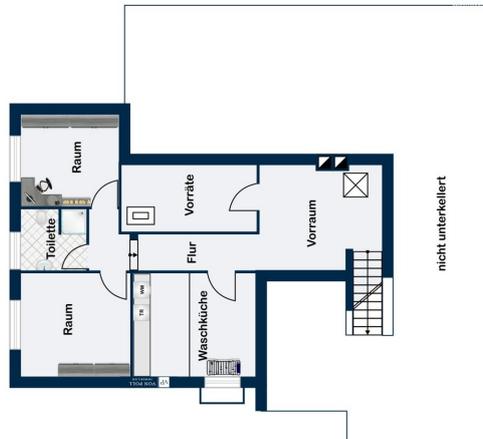
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## Une première impression

Sie suchen ein Familienidyll in ruhiger Lage? Möglichst mit viel Grün drumherum? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Dieser Architektenbungalow wurde 1976 auf einem 845 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Er liegt in einer ruhigen Sackgasse in Glinde. In unmittelbarer Nähe gelangt man ins Grüne. Dort befindet sich eine öffentliche Streuobstwiese und ein schöner Rundwanderweg. Genießen Sie hier Ihre Joggingrunden oder Spaziergänge in der Natur. Ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einer Ebene. Der Teilkeller bietet weiteren Wohnraum und auch das Dachgeschoss bietet noch Ausbaupotential. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 3 Bäder, bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Über den gepflegten Vorgarten gelangt man in den überdachten Eingangsbereich. Im Flur ist ausreichend Platz für die Garderobe. Links befindet sich ein kleines, schickes Gäste-WC. Praktischerweise hat man von hier aus einen Zugang zur Garage, was sehr vorteilhaft ist, denn so kann man seine Einkäufe bei Regen trockenen Fußes direkt im Haus verstauen, ohne nach draußen gehen zu müssen. Der großzügig gestaltete Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und verbindet die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Geradeaus gelangt man in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit imposanter offener Balkendecke bis unter das Dach. Ein stilvoller Kamin sorgt für knisternde Wohlfühlwärme. Durch die großen Fensterfronten hat man einen herrlichen Blick in den schönen Garten mit altem Baumbestand und auf die überdachte Südwest-Terrasse. Hier verbinden sich „Drinne und Draußen“ auf schönste Weise und vermitteln ein herrliches Raumgefühl. Lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein auf der uneinsehbaren Terrasse ausklingen. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke. Eine kleine Speisekammer schließt sich an. Ein Besenschrank ist ebenfalls vorhanden. Besonders praktisch ist der Kinderbereich mit eigenem Duschbad, der vom Elternschlafzimmer abgetrennt ist und den Kindern einen eigenen Rückzugsort bietet. Auf der rechten Seite befinden sich ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Vollbad mit Dusche. Eine Treppe führt ins Untergeschoss. Hier befinden sich zwei wohnliche, gemütliche Zimmer und ein Duschbad. Ein Heizungsraum (Gasheizung) und ein Abstellraum runden das Angebot ab. Das Haus ist mit Zentralheizung und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Böden sind überwiegend gefliest. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, entspricht jedoch in einigen Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen dieses Objekt vor. Wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde**

## Tout sur l'emplacement

Glinde liegt im Süden des Kreises Stormarn und in östlicher Randlage, unmittelbar im Einzugsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg. Ausflugsziele wie z.B. der Sachsenwald und die Stormarnische Schweiz sind in kurzer Zeit erreichbar. In Glinde zu wohnen bedeutet, die Beschaulichkeit einer kleineren Gemeinde zu genießen, aber dennoch nicht auf die Vorzüge der Nähe zum Hamburger Stadtgebiet zu verzichten. Am Rande der Metropole Hamburg entwickelt sich Glinde immer mehr zum Kultur-, Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmittelpunkt im Süden des Kreises. Ein intaktes und vielseitiges Vereinsleben ist die Basis für das ehrenamtliche Engagement und die Identifikation mit dieser Stadt. Die Anbindung an die S- und U-Bahn ist durch die Buslinien 333 ( U2) und 137, 237,256 ( S21) gegeben. Die Innenstadt von Hamburg ist in ca. 25 Minuten zu erreichen. Durch die Autobahnen A 24 und die A1 sind auch die Ziele an der Ostsee und Berlin gut erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, sämtliche Schulformen, Kindergärten sowie Ärzte sind im Stadtgebiet von Glinde ausreichend vorhanden. Die Schulen sind von unserem Architektenbungalow sogar fußläufig zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.50 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.

CODE DU BIEN: 24028422 - 21509 Glinde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg - Sachsenwald

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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