

Großensee – Großensee

# Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Großensee

CODE DU BIEN: 24252003

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

- 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: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24252003                  |
| Surface habitable      | ca. 161,72 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement       |
| Pièces                 | 6                         |
| Chambres à coucher     | 5                         |
| Salles de bains        | 3                         |
| Année de construction  | 1976                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maisons jumelles  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Informations énergétiques

|   |                     |                           |                             |
|---|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Électro             | Consommation d'énergie    | 152.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 10.09.2032          | Classement énergétique    | E                           |
| Source d'alimentation                         | Électrique          |                           |                             |

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



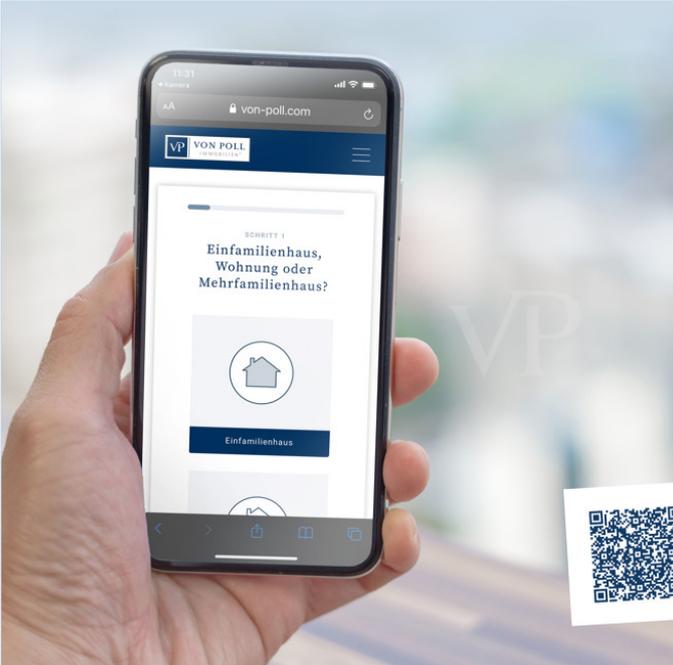
CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

 Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



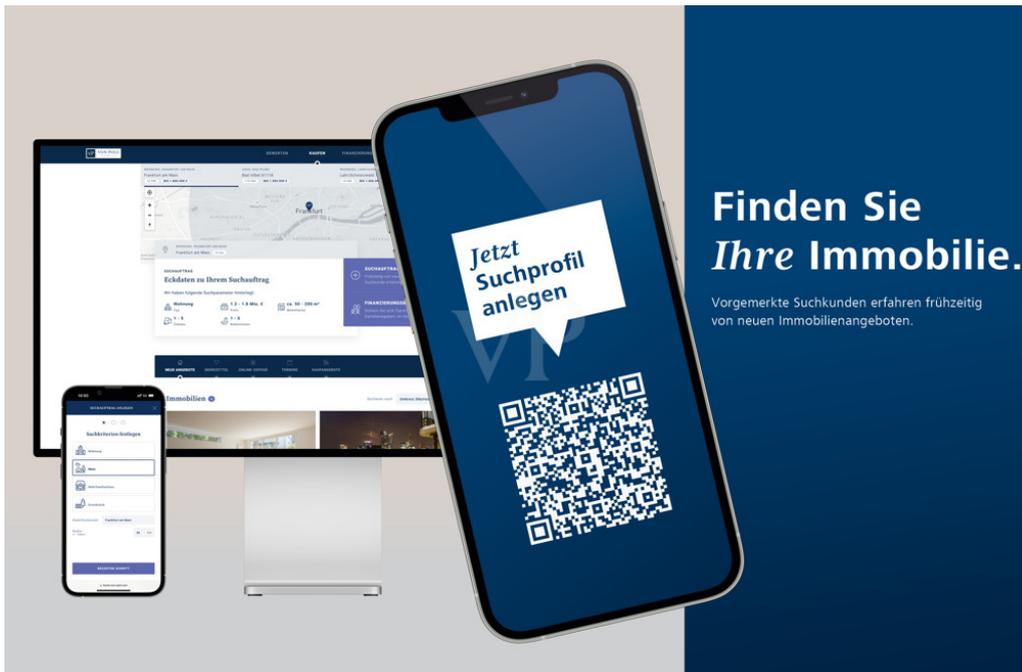
CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



**VP VON POLL FINANCE**

### WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## La propriété



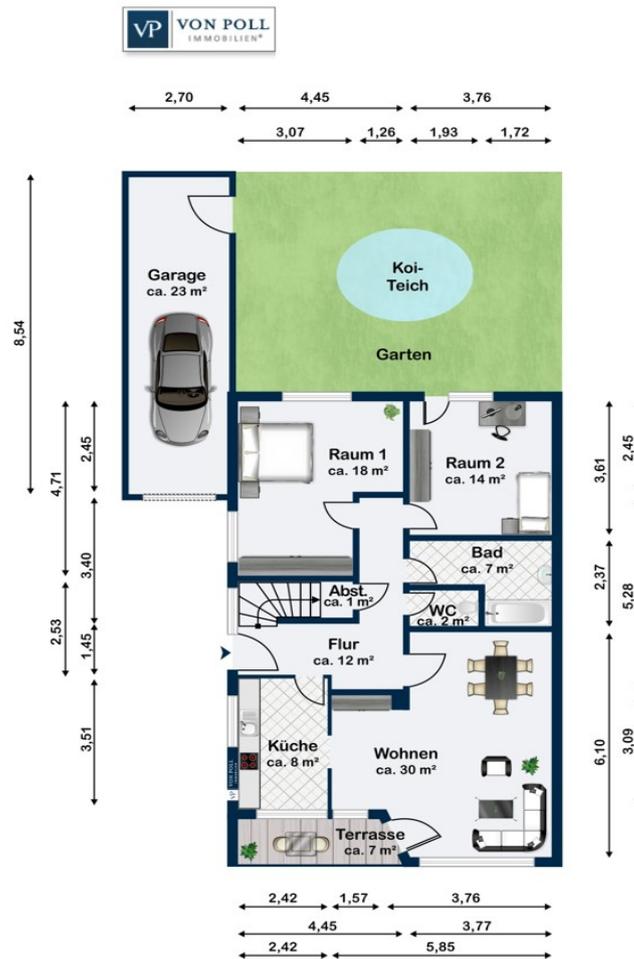
CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

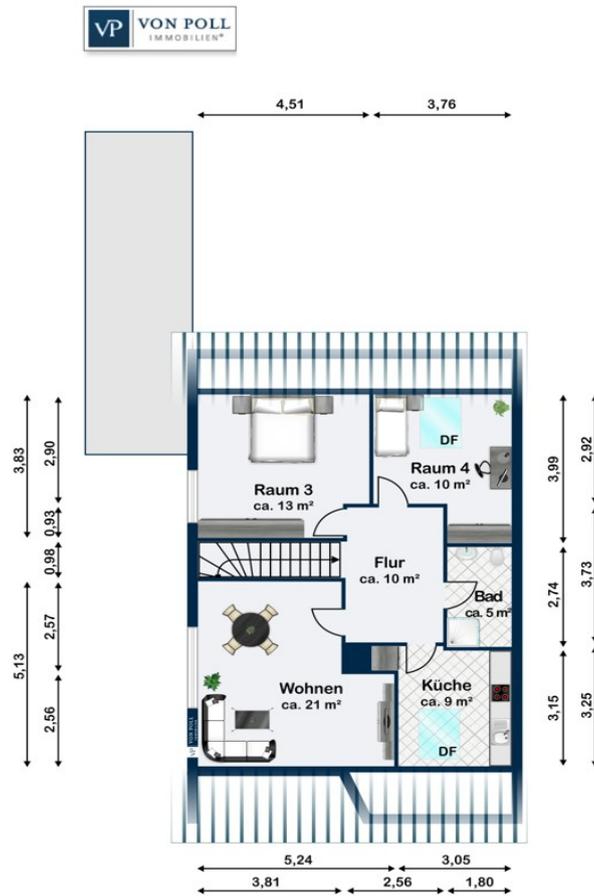
## La propriété



CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## 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: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Une première impression

In sehr ruhiger Lage, umgeben von einem schönen Garten, befindet sich diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976. Das Haus bietet mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 460 m<sup>2</sup> viel Platz für eine oder auch zwei Familien, die das Potenzial dieser Immobilie nutzen möchten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie zwei Terrassen. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten viel Gestaltungsfreiheit für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist der charmante Koi-Teich, der einen besonderen Flair verleiht. Hier kann man entspannte Stunden im Freien verbringen und die Ruhe genießen. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines urbanen Gartens. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige und idyllische Umgebung aus. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Natur genießen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen eine individuelle Wohnoase zu schaffen. Die Bausubstanz ist solide und bietet eine gute Grundlage für Ihre Modernisierungsmaßnahmen. Kurzum, diese Immobilie mit viel Potenzial eignet sich für Familien, die ihren eigenen Wohnraum verwirklichen wollen. Eine Besichtigung ist sehr empfehlenswert, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von diesem Rohdiamanten begeistern. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Tout sur l'emplacement

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ort Großensee. Dieser besticht vor allem durch seine Nähe zur Natur und die direkte Anbindung an den Großensee, der zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert ist und eine sehr gute Wasserqualität aufweist. In Großensee finden Sie hauptsächlich Wohnsiedlungen, wodurch dies für Familien zum idealen Ort wird. Der ländliche Charakter wird perfekt abgerundet, durch die gute Anbindung. In ca. 10 Minuten erreichen Sie Trittau und in ca. 14 Minuten Großhansdorf. In den beiden Nachbarorten finden Sie sämtliche Schulen, Ärzte und alles weitere für den täglichen Bedarf. In Großhansdorf haben Sie zusätzlich die Anbindung an die U-Bahn, mit der Sie ganz bequem zum Hamburger Hauptbahnhof gelangen. Ärzte und den Bäcker finden Sie in Großensee. Diese können Sie fußläufig erreichen. Auch zwei Bushaltestellen sind zu Fuß sehr gut zu erreichen. Die beiden Autobahnen A1 und A24 erreichen Sie auch in 10 Minuten bis 15 Minuten. Diese bringen Sie an den gewünschten Ort in Hamburg oder auch an die Ostsee. Schauen Sie gerne in dieser idyllischen Landschaft vorbei!

CODE DU BIEN: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Contact

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

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hambourg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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