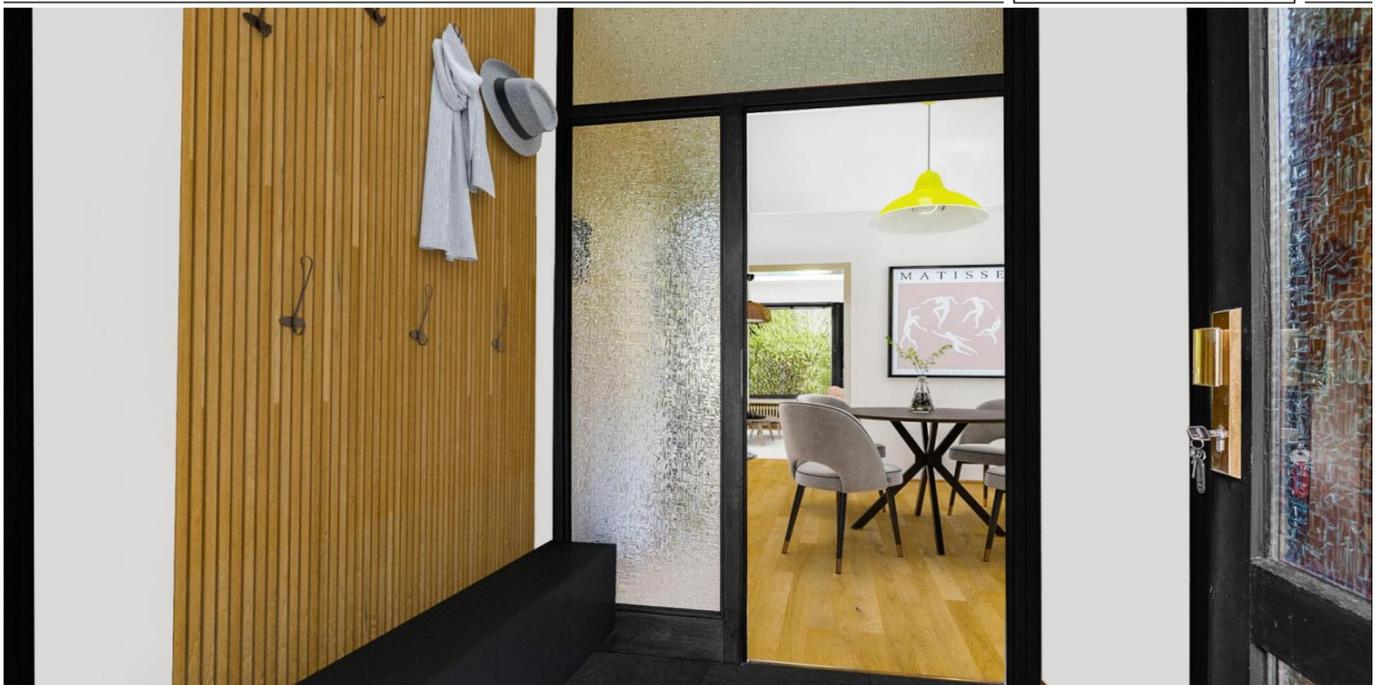


Großhansdorf

## Glücksgriff – Raum für Visionen

CODE DU BIEN: 24197011

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 365 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

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

**CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24197011	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 101 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2022
Pièces	4.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

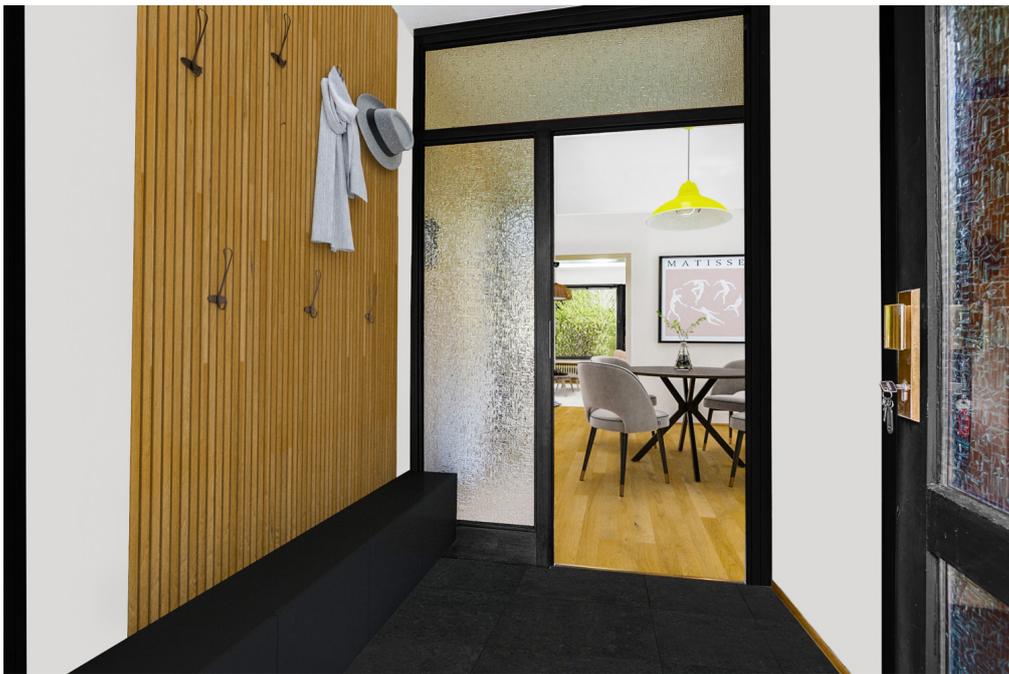
CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	230.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



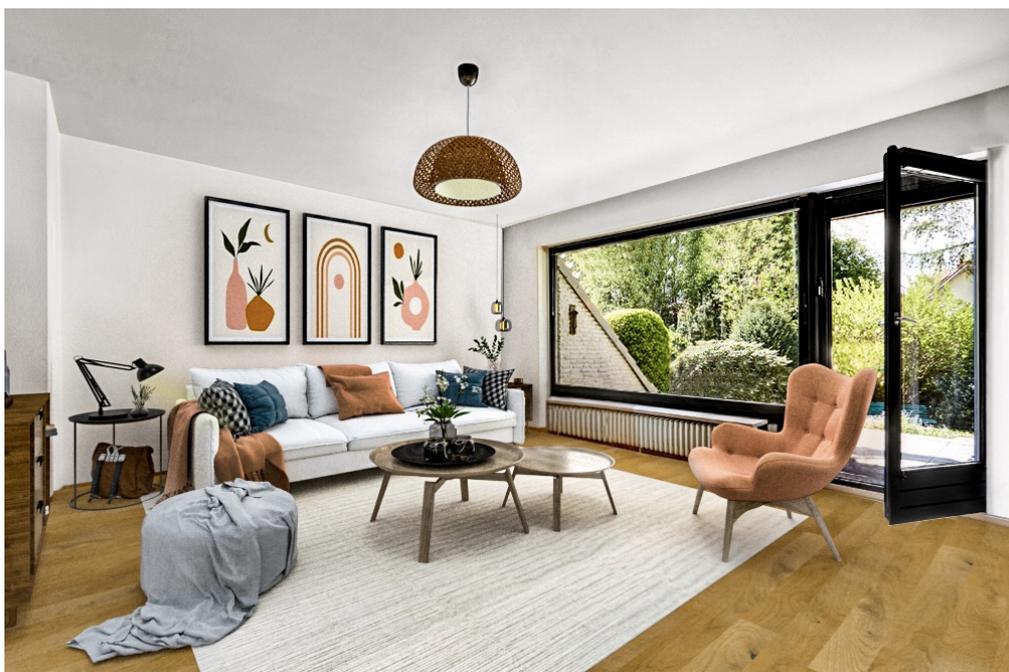
CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



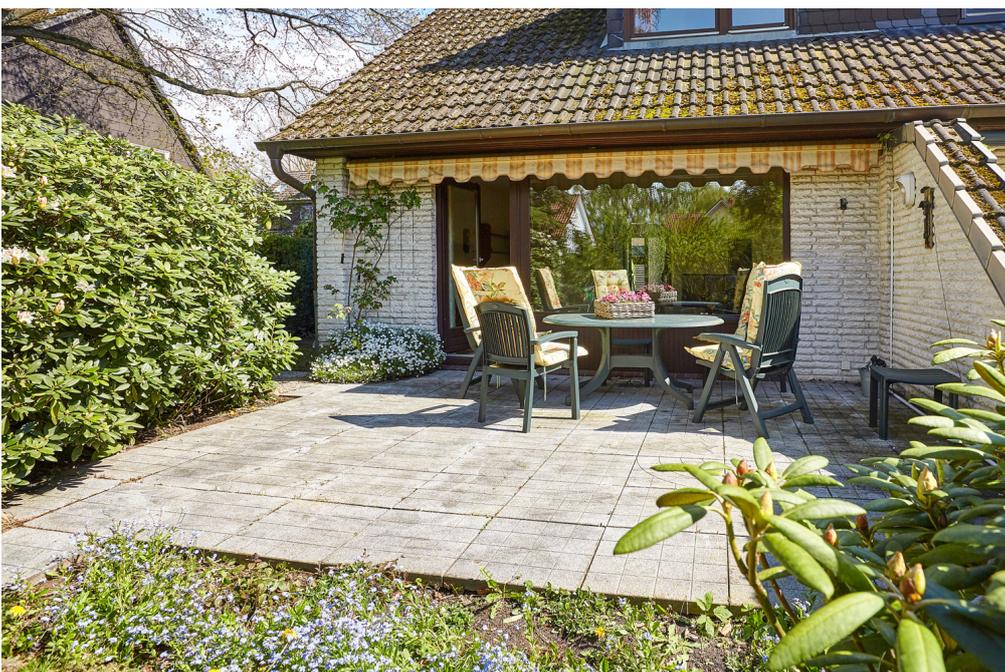
CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



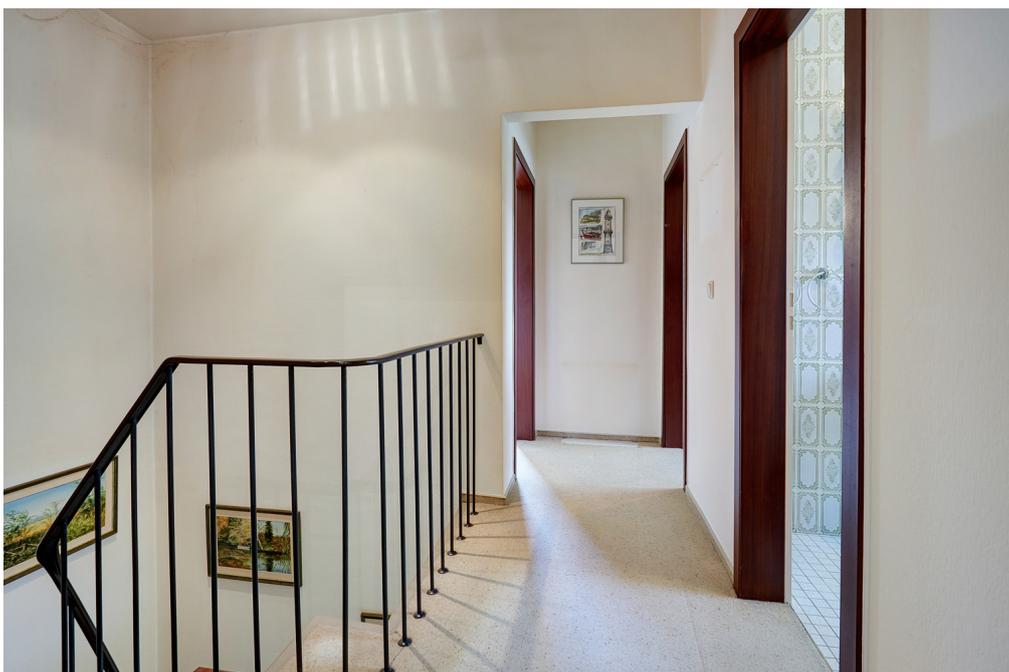
CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



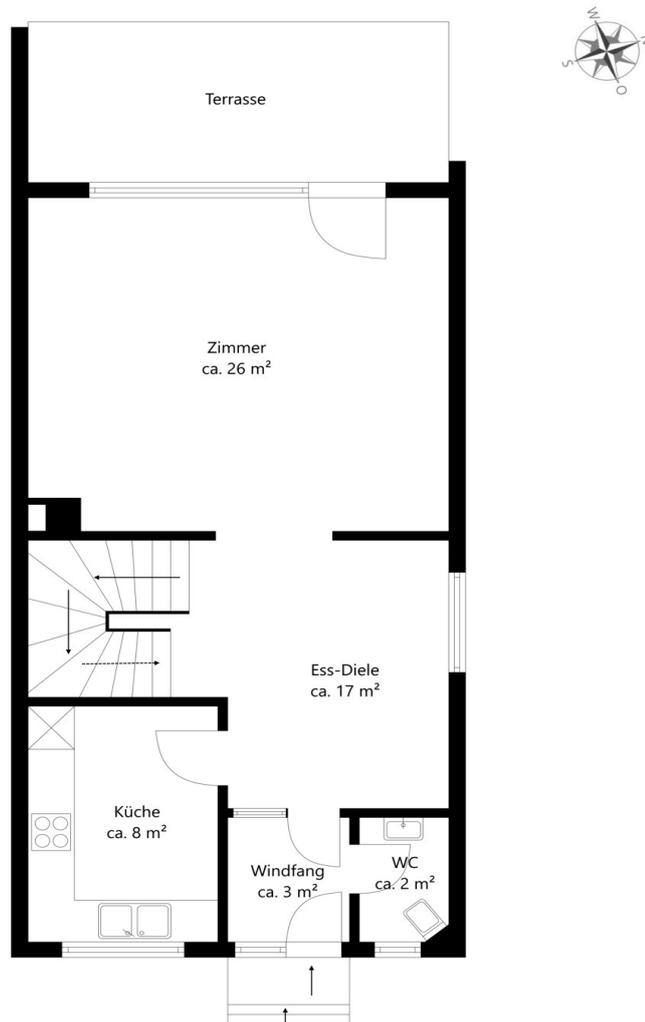
CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

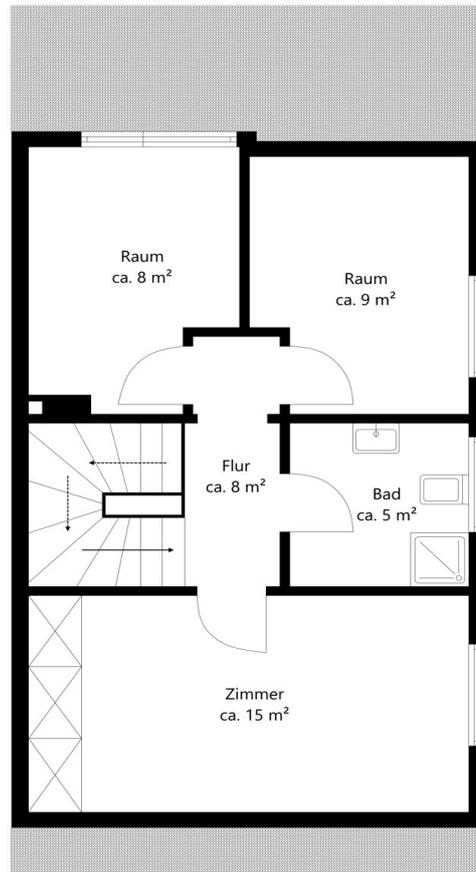
## La propriété

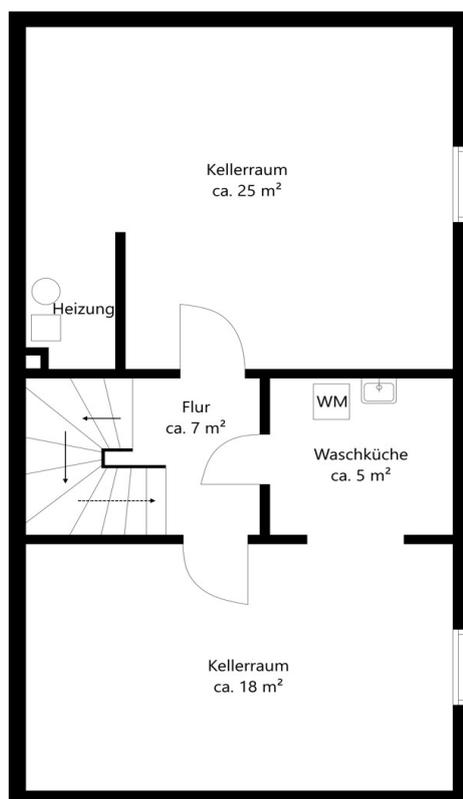


CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## 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: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Une première impression

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte in begehrter Lage wurde 1977 auf einem real geteilten Grundstück mit einer Fläche von ca. 365 m<sup>2</sup> erbaut. Der Garten ist optimal nach Westen ausgerichtet und die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe, erreichbar über eine Privatstraße, an der zusätzliche Miteigentumsanteile bestehen. Über den Windfang mit Zugang zum Gäste-WC betreten Sie die geräumige Ess-Diele. Das offene Treppenhaus auf der einen und ein Fenster auf der anderen Seite lassen diesen Ess-Bereich für die ganze Familie zum Herzstück des Hauses werden. Die Küche ist nach vorne ausgerichtet und bietet ausreichend Raum für Stauflächen und praktische Arbeitsabläufe. An den Essbereich schließt sich mit einem offenen Durchgang der gemütliche Wohnbereich an, welcher mit einem Panoramafenster den Blick in den Garten freigibt. Die vorgelagerte West-Terrasse verfügt über einen seitlich gemauerten Sichtschutz und bietet einen wunderbaren Platz im Freien. Im Obergeschoss sind ein großes Elternschlafzimmer, zwei kleinere Kinderzimmer und ein Duschbad untergebracht. Das Zimmer zur Gartenseite profitiert von einer Gaube, welche eine gute Belichtung gewährleistet und eine angenehme Raumhöhe ohne Schrägen ermöglicht. Es wäre denkbar, die Kinderzimmer zusammen zu legen, um ein großes Zimmer zu erhalten. Die Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Sowohl die Fenster als auch die Innentüren wurden aus Mahagoni gefertigt. Die Treppen bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit Mahagoni Stufen. Der geräumige Spitzboden ist über eine Monarch Treppe erreichbar und bietet eine gute, zusätzliche Ausbau-Reserve. Die Immobilie ist voll unterkellert. In zwei großen Kellerräumen steht ausreichend Nutz- und Staufläche zur Verfügung. Zudem ist eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2022 und eine Waschküche im Keller untergebracht. Ein großer Carport bietet Platz für ein bis zwei Pkw-Stellplätze sowie einen weiteren großen Abstellbereich für Fahrräder oder Gartengeräte. Ein anschließender Schuppen mit Zugang in den Garten ergänzt die Staufläche. Der Garten ist pflegeleicht und nicht einsehbar mit Gehölzen und Rhododendren eingefasst und wartet darauf, von den zukünftigen Bewohnern erobert zu werden.

CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## Détails des commodités

- \* Ausbau-Reserve im Spitzboden
- \* Gut nutzbarer Vollkeller ggfs. als Homeoffice
- \* Vorgelagerter Windfang
- \* Gäste-WC erneuert im Jahr 2000
- \* Gut geschnittene Einbauküche
- \* Ess-Diele
- \* Wohnbereich mit Panoramafenster
- \* Nach Westen ausgerichtete Terrasse
- \* Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann (ca. 09/2022)
- \* Doppel-Carport mit anschließendem Abstellraum

**CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Tout sur l'emplacement

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 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.

**CODE DU BIEN: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 230.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## Contact

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

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)