

Großhansdorf

## Viel Platz für Phantasie

????????? ??????????: 22197036a

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)?????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 662 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	22197036a
????????????	ca. 168 m <sup>2</sup>
?????????	5.5
???? ?????????????	1960
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ??????????????, 1 x ????????

??????	?????????????
????????????	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1978
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	225.70 kWh/m²a
??????????????	13.12.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



??????? ????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



???????? ?????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ?????????





??????? ????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



???????? ?????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ?????????



??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?? ????????



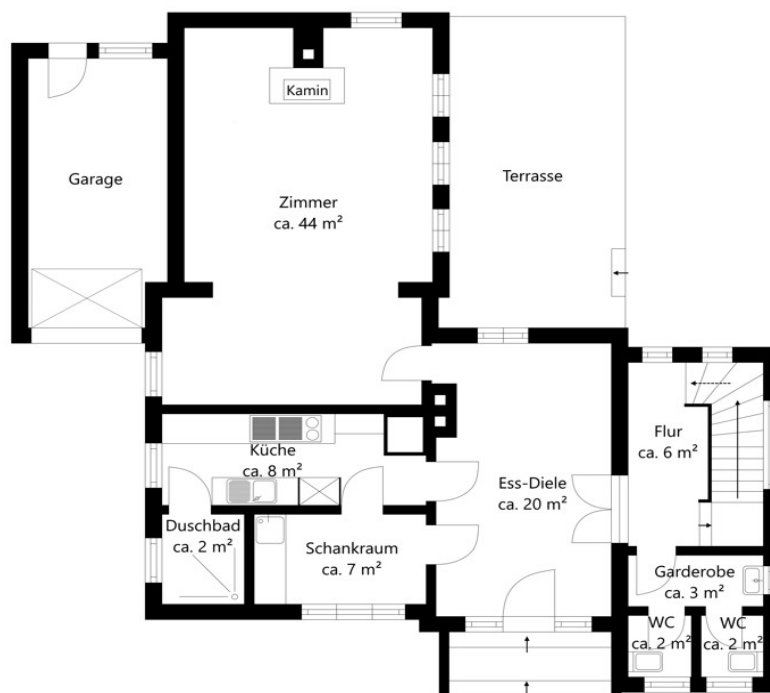
??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

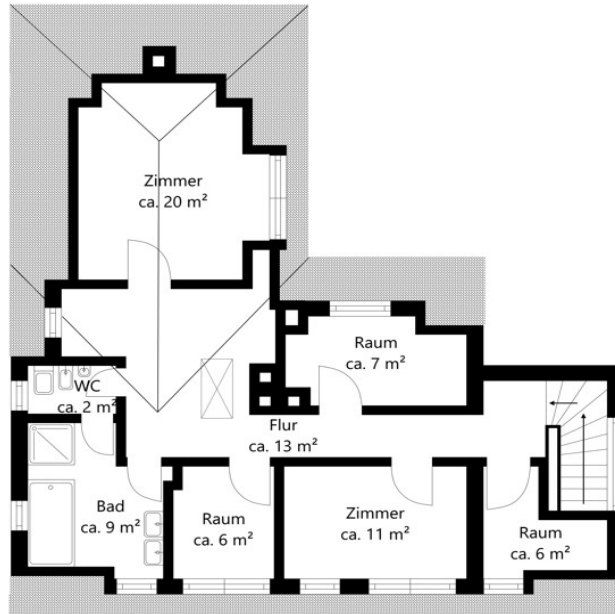
?? ????????

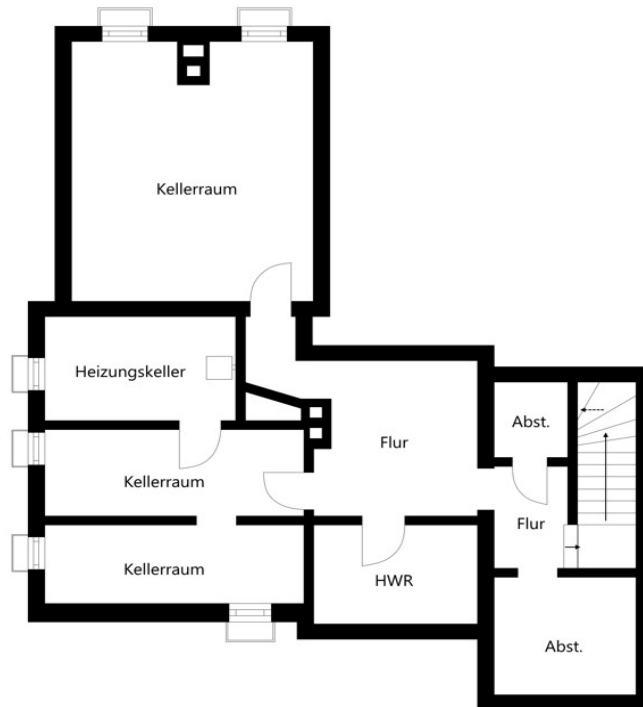


???????? ??????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.



??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

??? ?????? ???????????

Dieses absolut ruhig gelegene Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 befindet sich auf einem ca. 662 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Sackgassenlage. Das Haus wurde 1978 durch einen Anbau erweitert und bietet ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss verteilt. Der urige und rustikale Charme des Hauses empfängt Sie gleich beim Betreten der Immobilie mit einer großzügigen Ess-Diele. Eine Rundbogentür führt in die Küche, welche mit einer offenen Feuerstelle eine Besonderheit bereithält. Ein hochwertiger Backofen wurde fest eingemauert, Arbeitsflächen zu beiden Seiten ermöglichen gute Abläufe in der Küche und ausreichend Stauraum. Von der Küche aus betreten Sie einen Schankraum, dieser verfügt über einen Tresen zum Ausschank. Die offene Holzbalkendecke unterstreicht den Wirtshauscharakter. Eine Umgestaltung zu einer großen Wohnküche mit Kochinsel wäre in diesem Bereich denkbar. Abschließend befindet sich noch ein Duschbad im hinteren Bereich. Von der Ess-Diele als auch vom anschließenden Wohnbereich haben Sie Zugang auf die sonnige Süd-Terrasse. Der Wohnbereich ist auf einer Seite mit bodentiefen Fensterelementen ausgestattet und auch mit einem Fenster ums Eck sehr gut belichtet. Ein großer, offener Kamin dominiert die Stirnseite des Raumes und sorgt für behagliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Zwei separate Gäste-WC's und ein Waschraum neben dem Treppenaufgang vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erschließen sich über einen langen Flur vier unterschiedlich große Räume, die individuell genutzt werden können. Ein Vollbad mit Marmor-Fliesen und separatem WC ermöglicht für die ganze Familie einen guten Start in den Tag. Ein weiteres Schlafzimmer wurde mit Laminat und einem Einbauschränk ausgestattet. Der vorgelagerte Dielenbereich wird durch ein Bullauge belichtet und ermöglicht die Einrichtung einer Lese-Ecke oder eines kleinen Home-Office. Die Immobilie ist voll unterkellert. Neben verschiedenen Stauräumen stehen ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungskeller und ein großer Hobbykeller im hinteren Bereich zur Verfügung. Eine Garage und ein weiterer Pkw-Stellplatz vervollständigen dieses Angebot. Die Garage hält einen Außenzugang in den rückwärtigen Garten bereit. Dieser ist pflegeleicht angelegt und bietet im Sommer eine grüne Kulisse. Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von dem Gestaltungspotenzial dieses Einfamilienhauses.

??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

??? ??? ??? ????????????

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. Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel 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, Tennis- und Golfplätze sowie weitere Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten. Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1, welcher in wenigen Autominuten erreichbar ist. 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 und A 21 sind ebenfalls schnell zu erreichen. Der U-Bahnhof Schmalenbeck liegt nur ca. 850 Meter entfernt, so gelangen Sie mit der U1 in ca. 40 Minuten direkt in das Hamburger Zentrum.

??????? ???????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 225.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

???????? ??????????: 22197036a - 22927 Großhansdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)