

Großhansdorf

# anpacken und ankommen in angesagter Lage

**CODICE OGGETTO: 24197011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 365 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24197011
Superficie netta	ca. 101 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	230.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà



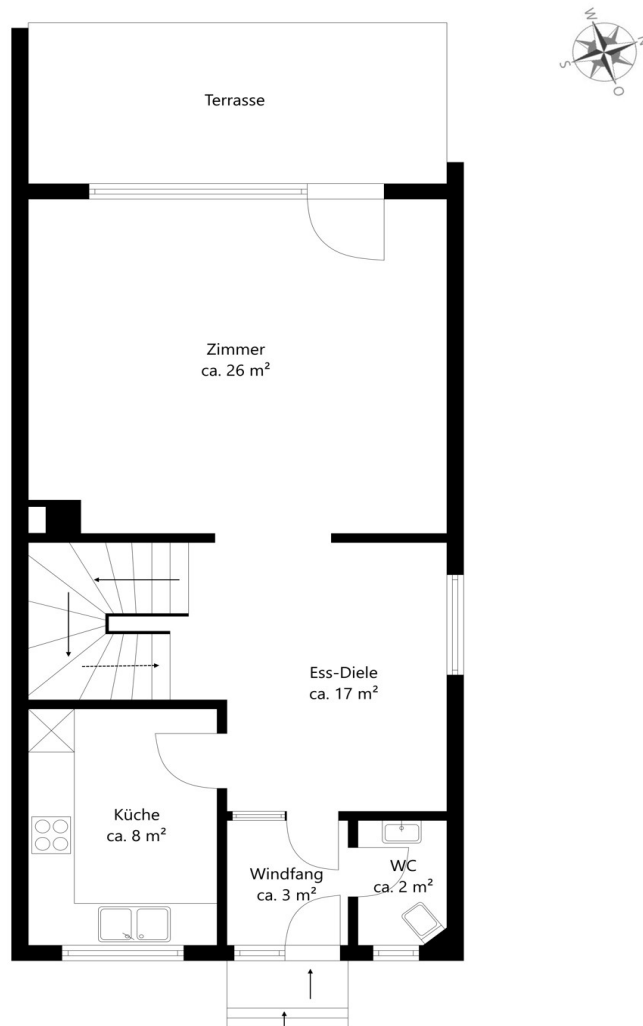
CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## La proprietà

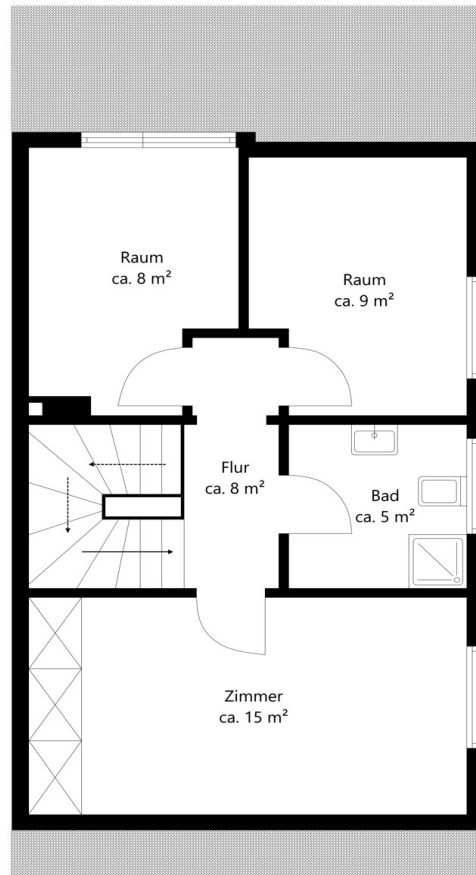


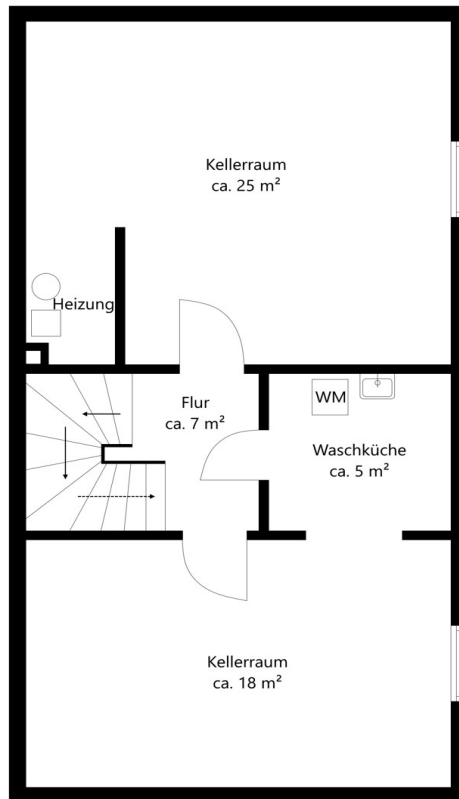
CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Una prima impressione

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte in beehrter 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.

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24197011 - 22927 Großhansdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)