

Glinde

# Architektenbungalow!

Número da propriedade: 24028422



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

PREÇO DE COMPRA: 565.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 845 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Numa vista geral

Número da propriedade	24028422
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	565.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 78 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	150.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.07.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020



Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel



Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel



Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel





Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## O imóvel



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.

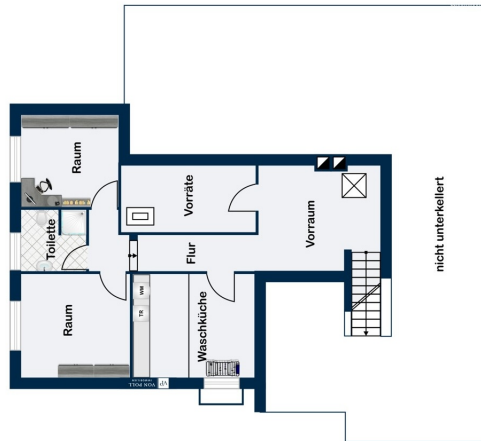
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24028422 - 21509 Glinde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburgo - Floresta da Saxónia

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)