

Großhansdorf

# Lauschiges Plätzchen im Herzen der Waldgemeinde

CODE DU BIEN: 25197011



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

PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 558 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25197011 - 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: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197011
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	630.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 154 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	121.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## La propriété



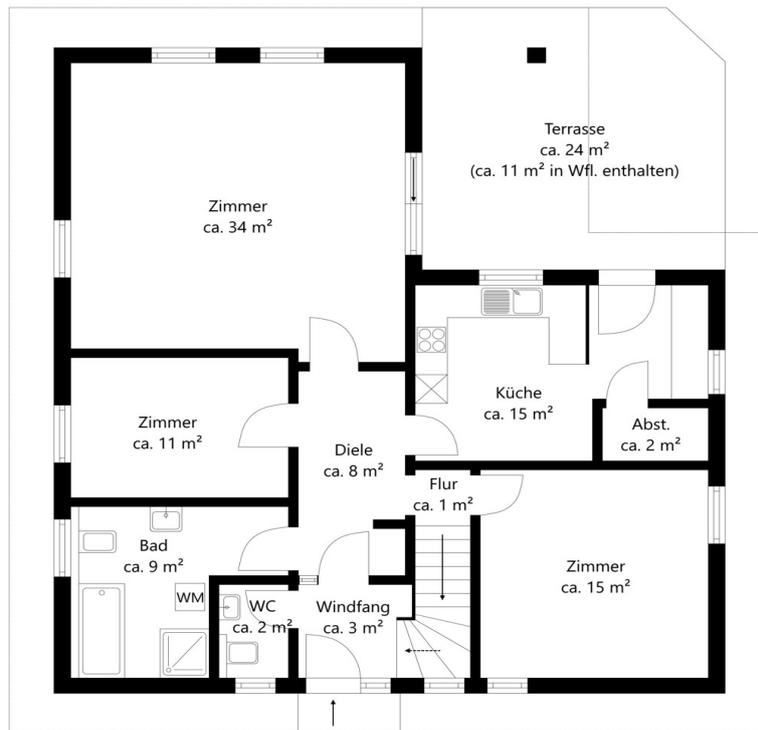
CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

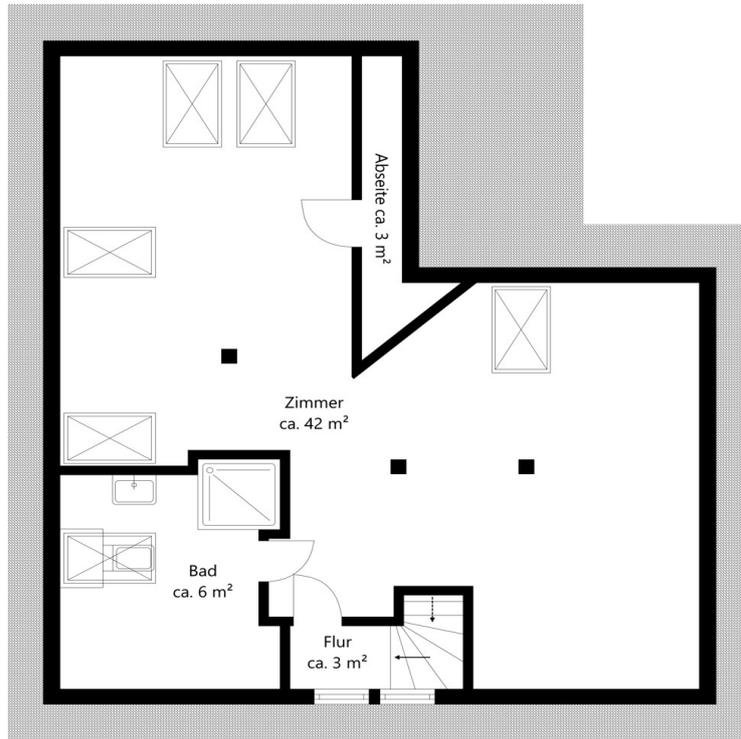
## La propriété

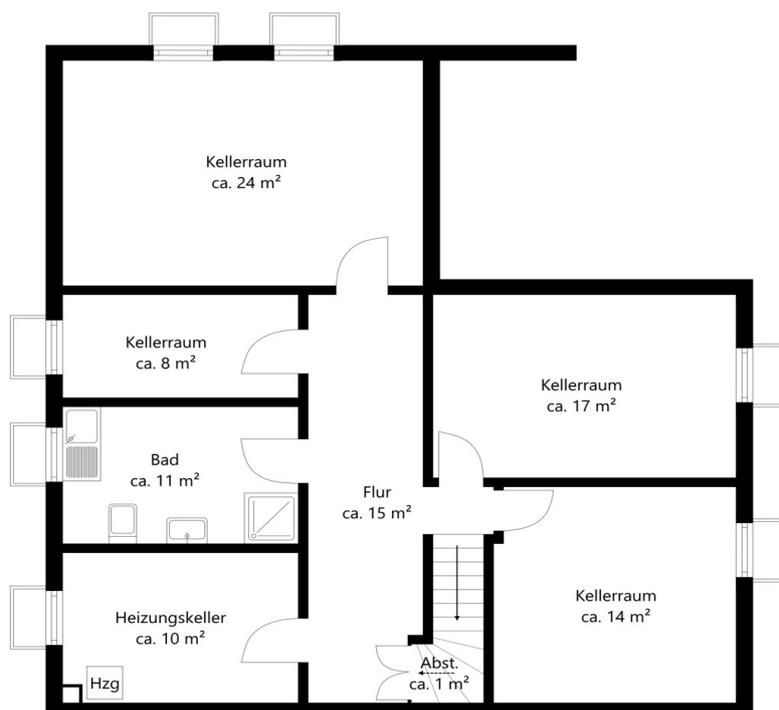


CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## 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: 25197011 - 22927 Großhansdorf**

## Une première impression

Ein wahrlich überzeugendes Überraschungspaket erwartet Sie mit dieser Immobilie, die sich eingebettet in eine harmonische Nachbarbebauung in rückwärtiger Lage befindet. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 2.961 m<sup>2</sup> und wurde ideell geteilt. Der Anteil dieses Angebots umfasst dabei ca. 558 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2003 fertig gestellt und mit zeitloser, für die Region typischer, robuster Rotklinkerfassade gestaltet, liegt der Walmdachbungalow mit Südgarten idyllisch zwischen grünen Hecken.

Ihr persönlicher Rückzugsort für alle Lebensphasen: Wohnen auf einer Ebene ist hier perspektivisch genauso möglich wie der Alltag mit Familie, welche das ganze Haus vom Dachstudio bis in den wohnlich ausgebauten Vollkeller erfüllt.

Gleich drei Stellplätze für Fahrzeuge stehen Ihnen und Ihren Besuchern unmittelbar am Haus zur Verfügung. Darunter ein Doppelcarport mit angrenzendem Gartenschuppen. Dies garantiert kurze Wege vom Auto zum Haus.

Äußerst hell und freundlich empfängt Sie der Windfang, der vom Lichteinfall der großen, neuen Gaube oberhalb profitiert. So fällt viel Tageslicht in den Flur und man fühlt sich gleich willkommen. Eine praktische Nische für Garderobe ist zudem vorhanden.

Ein durchdachter und vielseitiger Grundriss setzt sich fort: Gleich beim Eingang rechts geht es über die schönen, breiten Treppen ins Dach- und Untergeschoss. Gegenüber liegen die Eingänge in das neutral geflieste Gäste-WC mit Fenster sowie dem geräumigen Vollbad. Und geradezu öffnet sich der alles verbindende Flur zu den Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche.

Das großzügige, helle Wohnzimmer besticht mit Fenstern zu gleich drei Seiten. Die Helligkeit und der Blick ins Grüne vermitteln dabei ein großartiges Wohngefühl. Der Zugang zur überdachten Terrasse durch die Schiebetüren vergrößert den Raum darüber hinaus nicht nur optisch: Genießen Sie hier Ihren „Freiraum“ zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter. Die ideale Ausrichtung garantiert sonnige Stunden bis zum Feierabend.

Die geräumige Küche präsentiert sich als gemütliche Wohnküche. Sie bietet Platz für eine Sitzzecke und viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Die praktische Speisekammer und ein direkter Zugang zur Terrasse und dem sich anschließenden Garten runden auch diesen Bereich perfekt ab.

Erst in diesem Jahr wurde der Ausbau des Dachgeschosses fertig gestellt. Lichtdurchflutet präsentiert sich die große Fläche und lässt Ihnen im wahrsten Sinne des Wortes viel Spielraum. Auch auf dieser Ebene gibt es ein komfortables Bad mit Dusche.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Die Räume mit einer Deckenhöhe von 2,20 Metern, Heizkörpern und isolierverglasten Fenstern bieten viele Möglichkeiten der Nutzung. Ein weiteres Duschbad steht hier zu Ihrer Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen diesen Immobilienschatz, der gut versteckt und wunderbar zentral im begehrten Großhansdorf liegt, bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

CODE DU BIEN: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Détails des commodités

- \* Ausbau des Dachgeschosses inklusive Duschbad 2025
- \* Neue Gastherme im Januar 2019
- \* Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- \* Überdachte Terrasse mit Markise
- \* Wohnlich ausgebauter Vollkeller mit Duschbad
- \* Doppelcarport

**CODE DU BIEN: 25197011 - 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 Wohngegenden 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, Golf- und Tennisplätze sowie verschiedene 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. 45 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: 25197011 - 22927 Großhansdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 121.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Contact

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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