

Glinde

Kombipaket: Schöner Wohnen und Gewerbe!

Objektnummer: 25028475



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.104 m²

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Auf einen Blick

Objektnummer	25028475	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 33 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	2015		
Stellplatz	7 x Freiplatz		

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	38.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.09.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



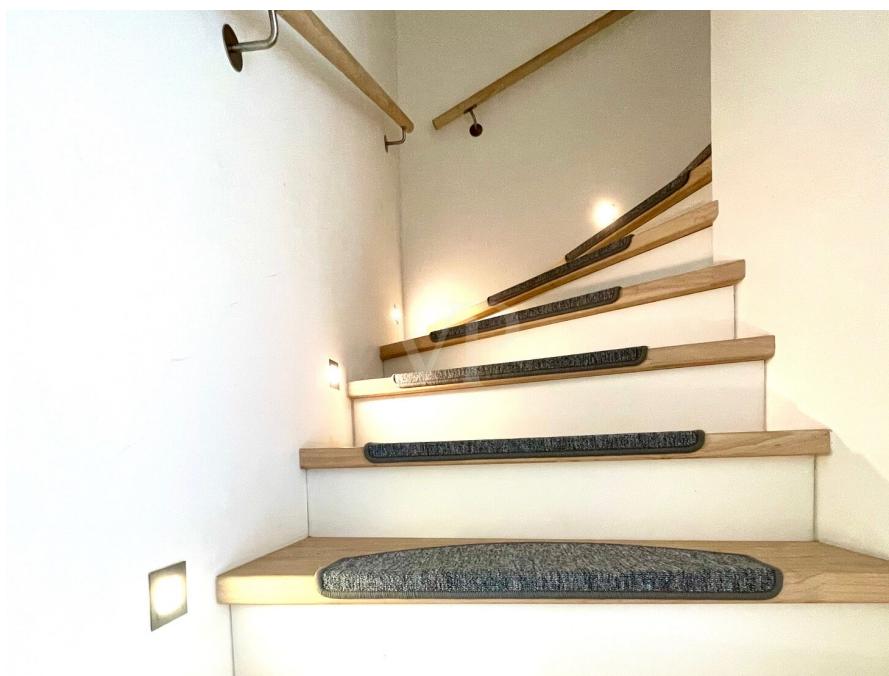
Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



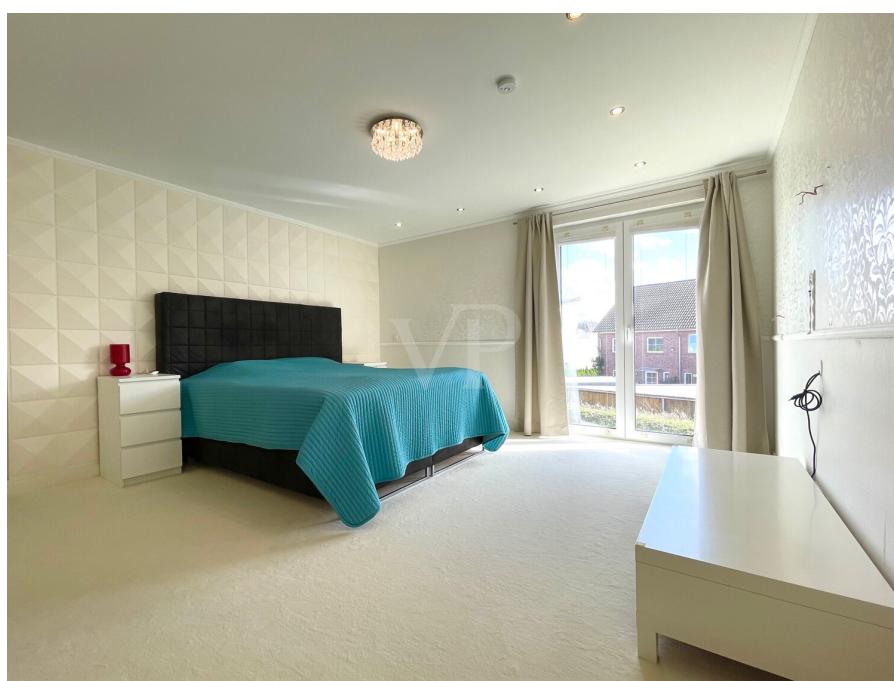
Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Die Immobilie

The image is a real estate advertisement. At the top left is the Von Poll Immobilien logo, which consists of a dark blue square with white letters 'VP' followed by the company name 'VON POLL IMMOBILIEN' in a serif font. To the right of the logo is a large, faint watermark of a classical building with a key and a banner below it. In the center-left, there is a photograph of three women in professional attire standing together. To the right of the photo, the address 'Shop Hamburg / Sachsenwald Bahnhofstrasse 2a 21465 Reinbek' is listed, along with the phone number 'T: 040 - 89 72 542 0' and email 'hamburg.sachsenwald@von-poll.com'. At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is displayed.

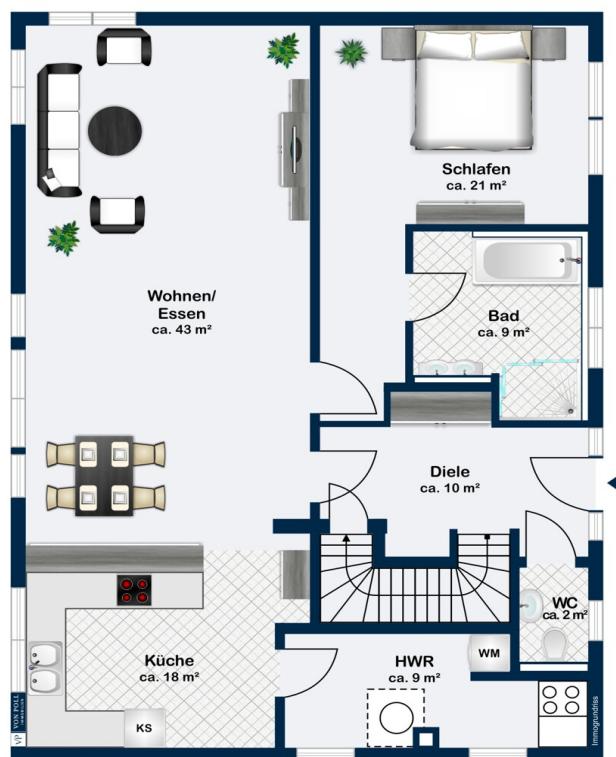
VP VON POLL
IMMOBILIEN

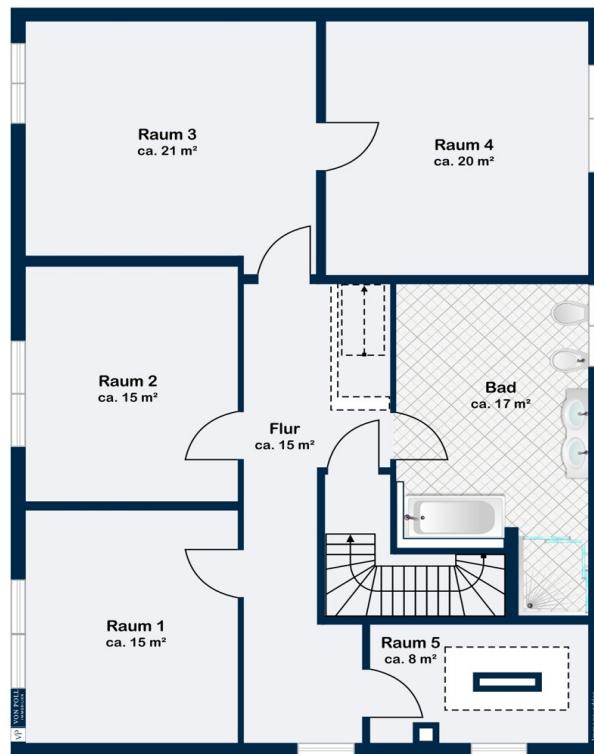
Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

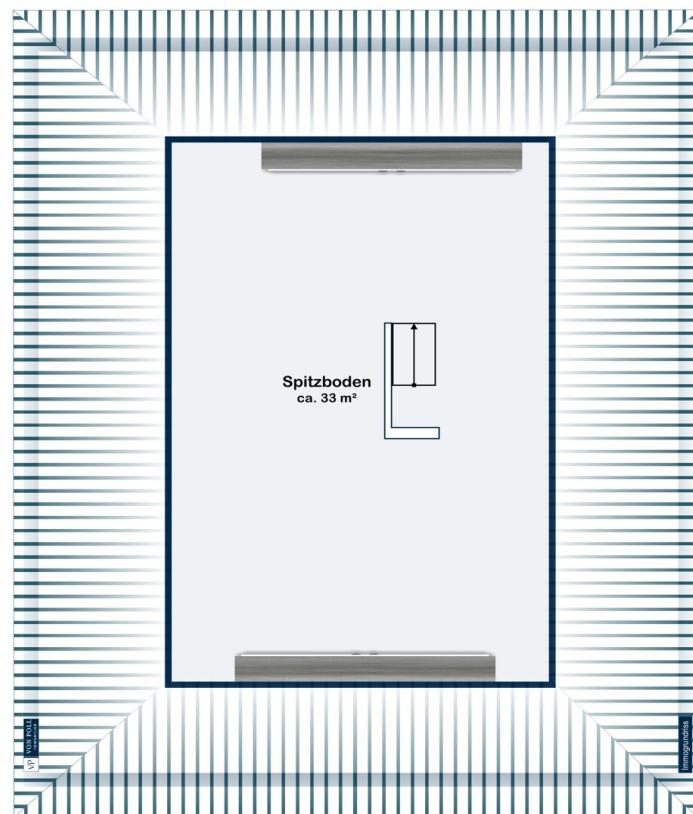
www.von-poll.com

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch eine perfekte Raumauflistung, eine gehobene Ausstattung und besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich gemäß B-Plan (Nr. 40b) in einem „beruhigten Gewerbegebiet“, wobei 51 % der Gesamtfläche einer gewerblichen Nutzung unterliegen. So ist die Immobilie ideal für Käufer geeignet, die „Schöner Wohnen“ und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Wohnfläche von ca. 225 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse mit sieben großzügig geschnittene Zimmer. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste und die gewerbliche Nutzung. Zwei moderne, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer erfüllen höchste Komfortansprüche. Besonders hervorzuheben ist das große Badezimmer im Obergeschoss, welches über eine Whirlpoolwanne und einen Starkstromanschluss für eine Sauna verfügt.

Das rund 1.104 m² große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung. Das Einfamilienhaus wurde so auf dem Grundstück positioniert, dass genügend Platz für den Bau einer zusätzlichen Halle und Garage ist. Auch kann vorraussichtlich ein vollwertiger zweigeschossige Anbau realisiert werden – ein Vorteil für Erwerber mit erweitertem Raumbedarf und dem Wunsch nach mehr Flexibilität. Ein weiterer Pluspunkt ist der ausbaufähige Spitzboden: Bereits verlegte Bodendielen erleichtern einen individuellen Ausbau nach eigenen Wünschen, vielleicht als Lager, Archiv oder zusätzliches Büro?

Im gesamten Gebäude gibt es eine durchdachte Netzwerkverkabelung, sodass moderne Kommunikations- und Arbeitsstrukturen problemlos umgesetzt werden können. Ausstattungsqualität und Bauweise erfüllen hohe Ansprüche: Neben massiver Bauweise nach KfW 70 Standard, die sehr geringe Heizkosten garantiert, sorgen eine effiziente Fußbodenheizung und Solarpaneele für Warmwasser für einen energiesparenden und komfortablen Alltag. Die Vallox Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Ausstattung präsentiert sich modern und zeitlos mit viel Weiß und technischen Raffinessen wie zum Beispiel dem elektrische Wandkamin und einer spektakulären LED Deckenbeleuchtung. Im Außenbereich steht eine sonnige, überdachte Südterrasse mit ca. 24 m² zur Verfügung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Sicherheit wird ebenfalls großgeschrieben: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Pilzkopfverriegelung), Alu Außenjalousien sowie Eingangstüren mit Einbruchschutz bieten ein beruhigendes Maß an Schutz. Das Grundstück ist äußerst praktisch angelegt: Eine großzügig gepflasterte Eingangsfläche bietet Platz für bis zu sieben Fahrzeuge – ideal für einen größeren Fuhrpark. Ein Gartenschuppen stellt weiteren Stauraum für Gartenutensilien bereit. Der Rasenmäherroboter sorgt für Pflegeleichtigkeit und möchte gern in Ihren Diensten bleiben.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus im neuwertigem Zustand als überzeugendes Gesamtpaket – mit durchdachtem Raumangebot, energiesparender Technik und vielseitigem Nutzungspotenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen – und bitte nicht vergessen: Ein Gewerbe ist derzeit zwingend notwendig! Wir beraten Sie hierzu gern.

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Ausstattung und Details

Besonderheiten in Kürze:

- Massive Bauweise KfW 70 Standard
- große Südterrasse 24 m²
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarpaneele für Warmwasser
- Fußbodenheizung mit Temperaturreglern in jedem Raum
- Netzwerkverkabelung im gesamten Haus
- DSL ist verlegt, Glasfaser auch möglich
- Kunststofffenster Doppelverglasung mit Pilzkopfverriegelung
- Eingangstüren mit Einbruchschutz
- Sauna in Vorbereitung
- Dachboden ausbaufähig
- Große gepflasterte Eingangsfläche mit Platz für 7 Fahrzeuge
- Gartenschuppen
- Überdachte Terrasse
- umfangreiche Außenbeleuchtung und Außenjalousien (Alu)
- Überwachungskameras außen mit Kameraturklingel
- Mährobotter

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Alles zum Standort

Glinde liegt im Süden des Kreises Stormarn und in östlicher Randlage, unmittelbar im Einzugsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg. 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.

In einem kleineren Gewerbegebiet mit vorwiegend stillen Gewerbeanteilen befindet sich dieses schöne Einfamilienhaus mit privater Zufahrt. Eingebettet am Ende der Sackgasse liegt es recht ruhig. Direkt angrenzend beginnt die Bebauung eines familienfreundlichen Wohngebietes mit Reihenhäusern – diese sehen Sie vom Garten aus. Die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten und die Gemeinschaftsschule können auch zu Fuß erreicht werden. Glinde verfügt über eine überdurchschnittliche Infrastruktur mit vielen Freizeiteinrichtungen, Geschäften, Ärzten und Kindergärten. Ausflugsziele wie z.B. der Sachsenwald und die Stormarnische Schweiz sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an die S- und U-Bahn ist durch die Buslinien 333 (U2) und 137, 237,256 (S2) gegeben. Die Innenstadt von Hamburg ist in ca. 20 Minuten zu erreichen. Durch die Autobahnen A 24 und die A1 sind auch die Ziele an der Ostsee und Berlin gut erreichbar.

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Objektnummer: 25028475 - 21509 Glinde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com