Großhansdorf

Sonnig und ruhig in zentraler Lage

Objektnummer: 25197012

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 225.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 62 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25197012
Wohnfläche	ca. 62 m²
Etage	2
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Grundrisse

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

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Ein erster Eindruck

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 6 Wohnparteien in diesem Hauseingang. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Fahrstuhl. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m², verteilt auf zwei Zimmer, und verfügt darüber hinaus über einen ausgebauten Spitzboden, welcher ein reizvolles Dachstudio mit zusätzlich ca. 16 m² Nutzfläche bereit hält.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer präsentiert sich mit einer großen Fensterfront zum optimal nach Süd/Westen ausgerichteten Balkon. Ein weiteres Fenster über Eck sorgt für eine gute Belichtung. Vom Balkon genießen Sie einen schönen Weitblick auf die Gartenanlage. Mit ca. 12 m² bietet der Balkon reelle Nutzungsmöglichkeiten, ein praktischer Abstellraum befindet sich seitlich und bietet Privatsphäre zum Nachbarn, so dass Sie hier gemütliche Feierabendstunden verbringen können.

Die Küche ist mit grauen Bodenfliesen und einer weißen Landhausküche mit Markengeräten zeitgemäß ausgestattet. Das Badezimmer ist gepflegt, es bietet Platz für eine Badewanne und ist mit einem Fenster ausgestattet. Die Sanitärobjekte, Armaturen und Fliesen stammen aus dem Baujahr. Es könnte eine Modernisierung nach persönlichem Geschmack erfolgen.

Das Schlafzimmer hat eine gute Größe und verfügt über einen Einbauschrank, der die Dachschräge optimal ausnutzt. Wie in allen Wohnräumen wurde hier Teppichboden verlegt. Über eine offene Holztreppe innerhalb der Wohnung gelangen Sie in das ausgebaute Dachstudio. Dieser herrliche Raum verfügt über gemütliche Giebelfenster und wird durch zwei Dachflächenfenster zusätzlich belichtet, der Dachfirst wurde mit Deckenspots versehen. Es bieten sich hier individuelle Nutzungsmöglichkeiten, vom Home-Office über einen weiteren Schlafraum oder Gästebereich.

Neben einem Kellerraum, einer gemeinschaftlichen Waschküche und einem Fahrradkeller rundet ein Tiefgaragen-Stellplatz für € 15.000 dieses Immobilienangebot ab. Dieses Angebot eignet sich insbesondere als Einsteiger-Immobilie oder als Kapitalanlage zur Vermietung. Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Alles zum Standort

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.

Schmalenbeck ist der westliche Teil von Großhansdorf. Rund um den U-Bahnhof Schmalenbeck, der nur wenige Minuten fußläufig entfernt ist, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, wie etwa ein Supermarkt, ein Bäcker und eine Eisdiele. Eine Bank sowie ein Ärztehaus und Gastronomen sind hier ebenfalls ansässig. Ein kleiner Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten findet jeden Freitag statt. Ein breiteres Angebot findet sich im nahegelegenen Ahrensburg. 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.

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.

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 135.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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.

Objektnummer: 25197012 - 22927 Großhansdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com