

Glinde

## Brand new house with partial commercial use!

Property ID: 25028475



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

**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.104 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## At a glance

Property ID	25028475	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 225 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 33 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	2015		
Type of parking	7 x Outdoor parking space		

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Light natural gas</b>	Final Energy Demand	<b>38.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>21.09.2035</b>	Energy efficiency class	<b>A</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2015</b>

Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



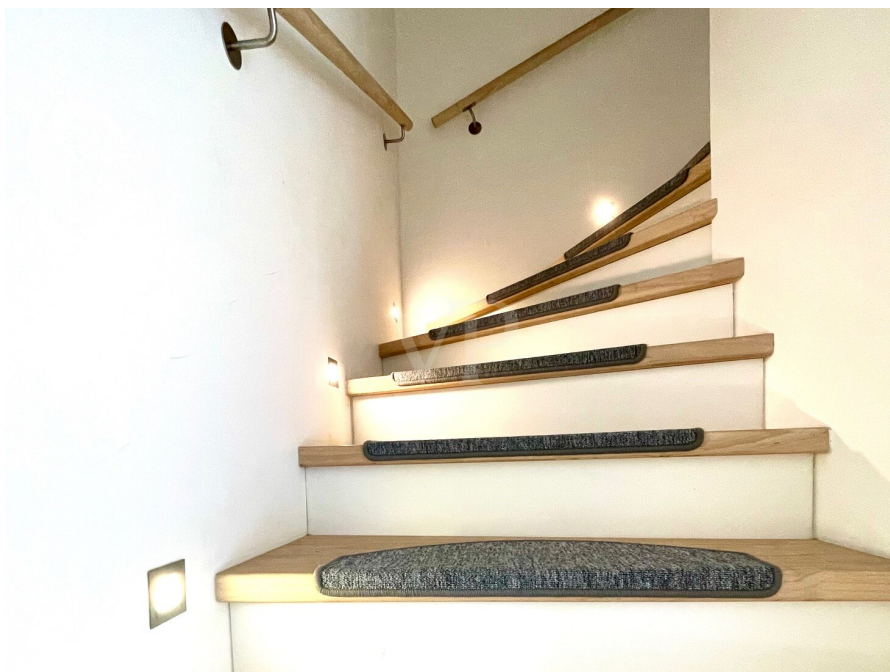
Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## The property



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

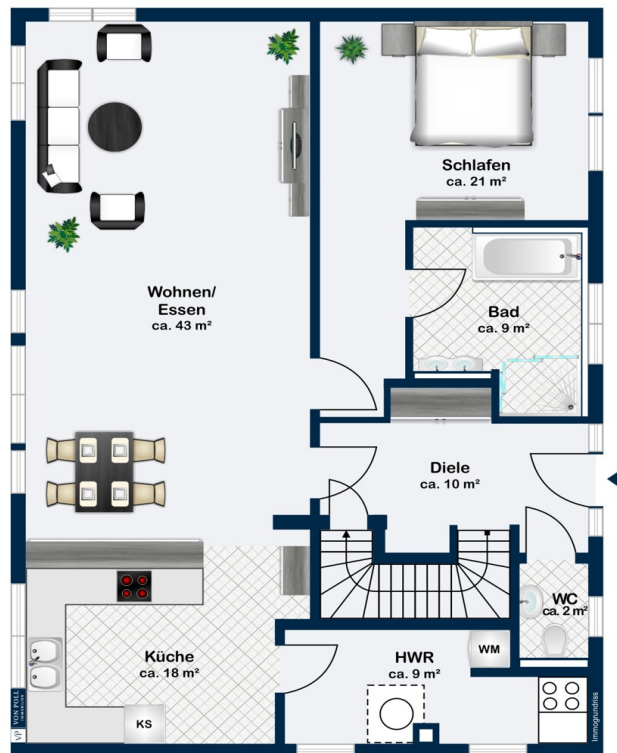


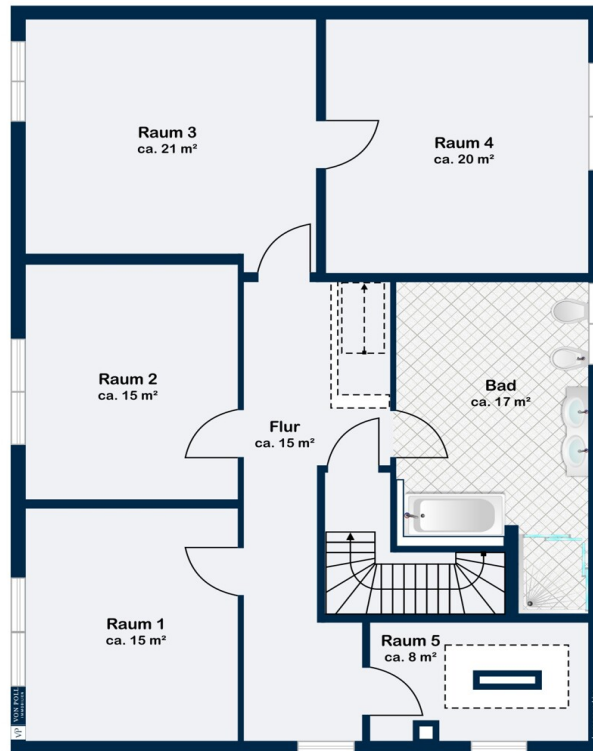
Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
T: 040 - 89 72 542 0  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

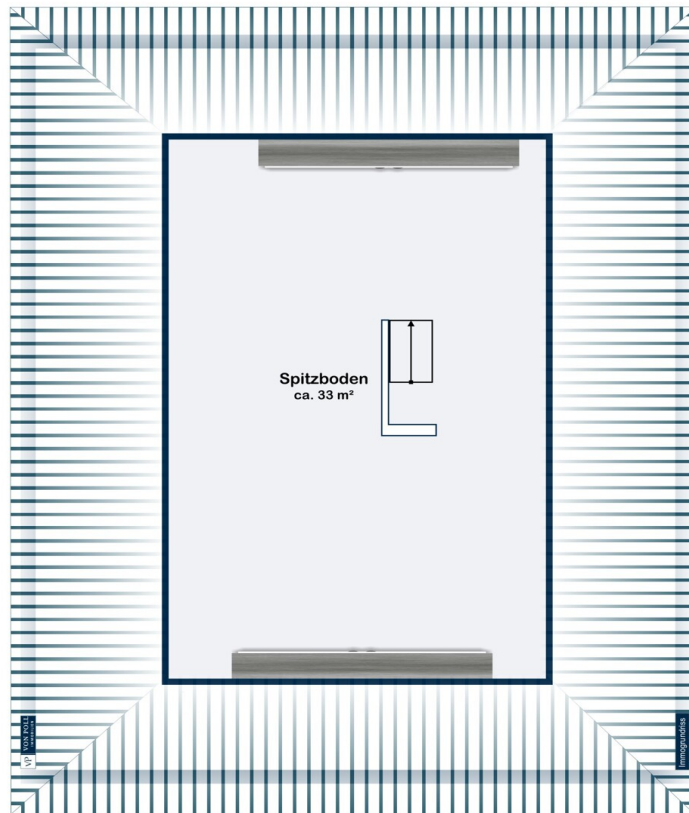
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25028475 - 21509 Glinde

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## A first impression

This attractive detached house, built in 2015, impresses with its perfect layout, high-quality finishes, and exceptionally versatile usage options. According to the development plan (No. 40b), the house is located in a "quiet commercial area," where 51% of the total area is designated for commercial use. This makes the property ideal for buyers who wish to combine comfortable living and working under one roof. The living space of approximately 225 m<sup>2</sup> is spread over two full floors with seven generously sized rooms. Five of these can be used as bedrooms, offering ample space for family members, guests, and business use. Two modern, tastefully appointed bathrooms meet the highest standards of comfort. The large bathroom on the upper floor is particularly noteworthy, featuring a whirlpool tub and a high-voltage connection for a sauna. The approximately 1,104 m<sup>2</sup> plot offers numerous development possibilities. The house was positioned on the property to allow sufficient space for the construction of an additional warehouse and garage. A full two-story extension can also be built – an advantage for buyers with increased space requirements and a desire for greater flexibility. Another plus is the expandable attic: Existing floorboards facilitate customized conversion to suit individual needs, perhaps as storage, an archive, or an additional office? The entire building features well-planned network cabling, allowing for the seamless implementation of modern communication and work structures. The quality of the fixtures and construction meets high standards: In addition to solid construction according to KfW 70 standards, which guarantees very low heating costs, efficient underfloor heating and solar panels for hot water ensure energy-saving and comfortable living. The Vallox ventilation system with heat recovery contributes to a pleasant indoor climate. Large, floor-to-ceiling windows allow plenty of natural light into the house, creating a welcoming atmosphere. The interior design is modern and timeless, featuring plenty of white and sophisticated technical features such as an electric wall-mounted fireplace and spectacular LED ceiling lighting. Outside, a sunny, covered south-facing terrace of approximately 24 m<sup>2</sup> invites you to spend relaxing hours outdoors. Security is also a top priority: double-glazed PVC windows (with mushroom-head locking bolts), aluminum exterior blinds, and burglar-resistant entrance doors offer a reassuring level of protection. The property is extremely practical: a generously paved entrance area provides space for up to seven vehicles – ideal for a larger fleet. A garden shed offers additional storage space for garden equipment. The robotic lawnmower ensures easy maintenance and is ready to serve you. Overall, this house, in like-new condition, presents itself as a compelling package – with a well-designed layout, energy-saving technology, and versatile potential. Please feel free to arrange a viewing appointment to see the possibilities this property offers for yourself – and please note: commercial occupancy is currently mandatory! We would be happy to advise you on this.

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## **Details of amenities**

### **Besonderheiten in Kürze:**

- Massive Bauweise KfW 70 Standard
- große Südterrasse 24 m<sup>2</sup>
- 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 Kameratürklingel
- Mährobotter

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## All about the location

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.

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Property ID: 25028475 - 21509 Glinde**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Nicole Schild**

---

**Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek**

**Tel.: +49 40 - 89 72 542 0**

**E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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