

Glinde

¡Casa a estrenar con uso comercial parcial!

Número de propiedad: 25028475



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m²**

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

De un vistazo

Número de propiedad	25028475
Superficie habitable	ca. 225 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m ²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	38.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.09.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



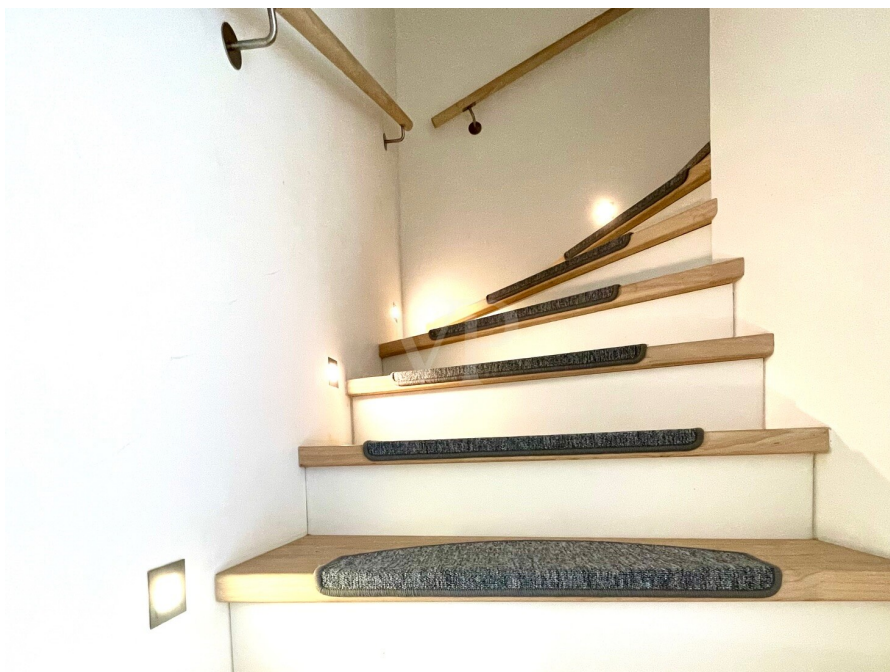
Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

La propiedad



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

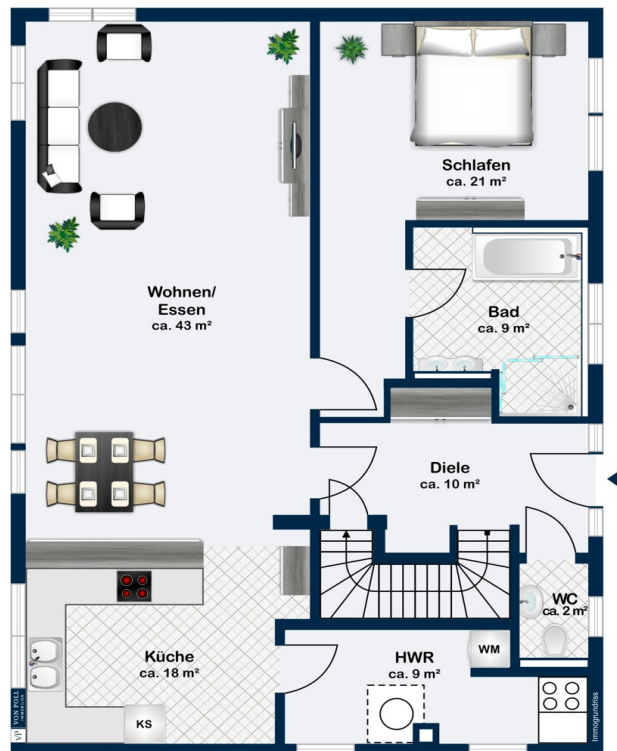


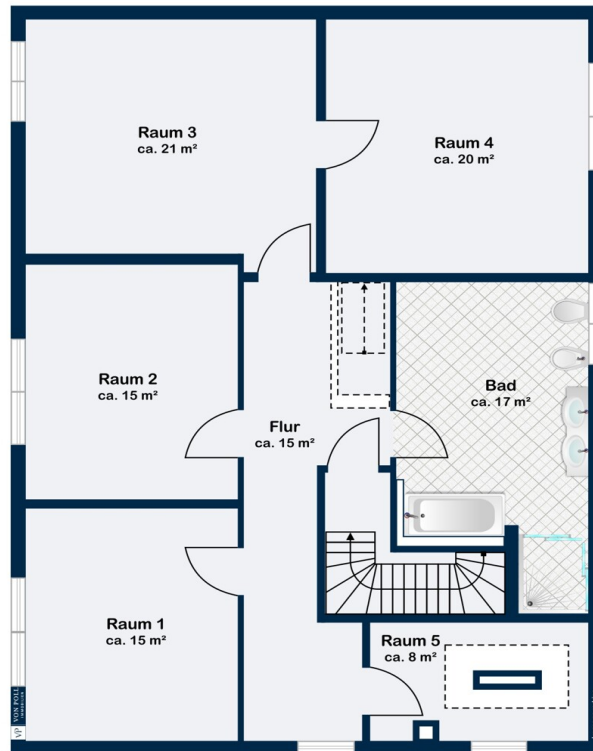
Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

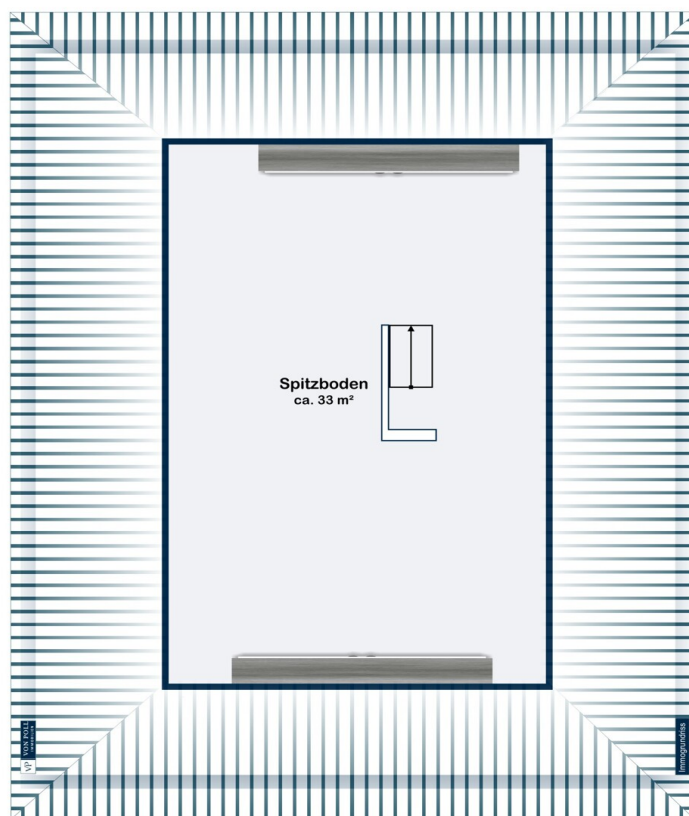
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Una primera impresión

Esta atractiva casa unifamiliar, construida en 2015, impresiona por su perfecta distribución, acabados de alta calidad y una versatilidad excepcional. Según el plan urbanístico (n.º 40b), la casa se ubica en una tranquila zona comercial, donde el 51 % de la superficie total está destinada a uso comercial. Esto la convierte en la propiedad ideal para quienes desean combinar comodidad y trabajo bajo un mismo techo. La superficie habitable de aproximadamente 225 m² se distribuye en dos plantas con siete amplias habitaciones. Cinco de ellas se pueden utilizar como dormitorios, ofreciendo amplio espacio para familiares, invitados y para uso profesional. Dos modernos baños, decorados con buen gusto, ofrecen los más altos estándares de confort. Destaca especialmente el amplio baño de la planta superior, con bañera de hidromasaje y conexión de alta tensión para sauna. La parcela de aproximadamente 1104 m² ofrece numerosas posibilidades de desarrollo. La casa se ubicó en la propiedad para disponer de espacio suficiente para la construcción de un almacén y un garaje adicionales. También se puede construir una ampliación completa de dos plantas, una ventaja para compradores con mayores necesidades de espacio y mayor flexibilidad. Otra ventaja es el ático ampliable: el suelo de tarima existente facilita una conversión personalizada para adaptarla a las necesidades individuales, ya sea como almacén, archivo u oficina adicional. Todo el edificio cuenta con un cableado de red bien planificado, lo que permite la implementación fluida de modernas estructuras de comunicación y trabajo. La calidad de los accesorios y la construcción cumple con los más altos estándares: además de una construcción sólida según la norma KfW 70, que garantiza unos costes de calefacción muy bajos, la eficiente calefacción por suelo radiante y los paneles solares para agua caliente garantizan un ahorro energético y una vida confortable. El sistema de ventilación Vallox con recuperación de calor contribuye a un clima interior agradable. Los amplios ventanales de suelo a techo permiten la entrada de abundante luz natural, creando un ambiente acogedor. El diseño interior es moderno y atemporal, con abundante blanco y sofisticados elementos técnicos, como una chimenea eléctrica de pared y una espectacular iluminación LED en el techo. En el exterior, una soleada terraza cubierta, orientada al sur, de aproximadamente 24 m², invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. La seguridad también es una prioridad absoluta: ventanas de PVC con doble acristalamiento (con pestillos de cierre tipo seta), persianas exteriores de aluminio y puertas de entrada antirrobo ofrecen un nivel de protección seguro. La propiedad es sumamente práctica: una entrada con amplios pavimentos ofrece espacio para hasta siete vehículos, ideal para una flota más grande. Una caseta de jardín ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardinería. El robot cortacésped facilita el mantenimiento y está listo para servirle. En resumen, esta casa, prácticamente nueva, se presenta como un conjunto atractivo, con una distribución bien diseñada, tecnología de ahorro energético y un gran potencial. No dude en concertar una visita para comprobar las posibilidades que ofrece esta propiedad. Tenga en cuenta que

actualmente es obligatoria la ocupación comercial. Estaremos encantados de asesorarle al respecto.

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Detalles de los servicios

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 Kameratürklingel
- Mährobotter

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25028475 - 21509 Glinde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com