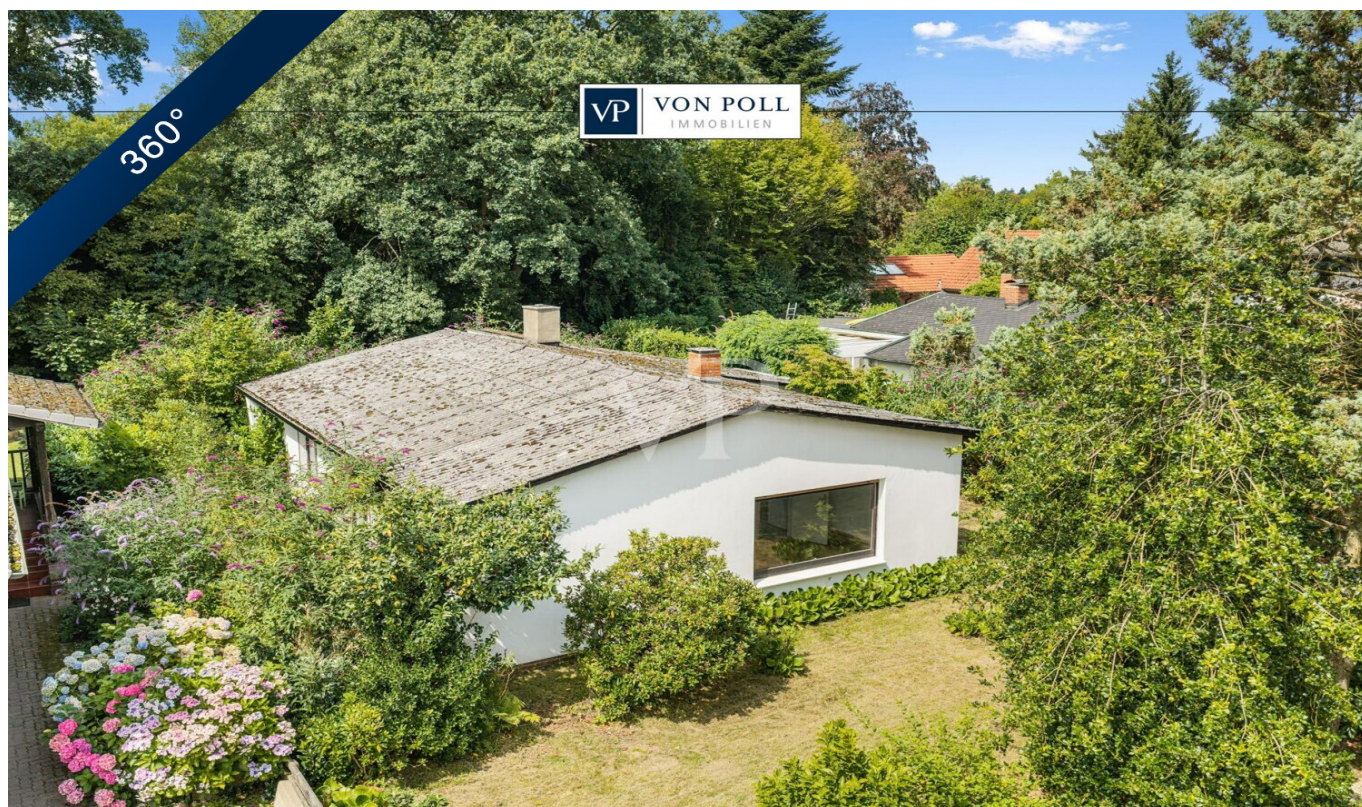


Großhansdorf

# Für Handwerker oder Neubau: Ruhiger 60er-Jahre-Bungalow mit wildem Garten

*Número de propiedad: 26252014*



PRECIO DE COMPRA: 224.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 576 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf**

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

Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26252014                                             |
| Superficie habitable | ca. 92 m²                                            |
| Habitaciones         | 4                                                    |
| Dormitorios          | 3                                                    |
| Baños                | 1                                                    |
| Año de construcción  | 1965                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                  |                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra | 224.000 EUR                                                                        |
| Casa             | Casa unifamiliar                                                                   |
| Comisión         | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Características  | Terraza, Chimenea,<br>Jardín / uso compartido                                      |

Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 28.08.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 407.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1965                   |

Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad

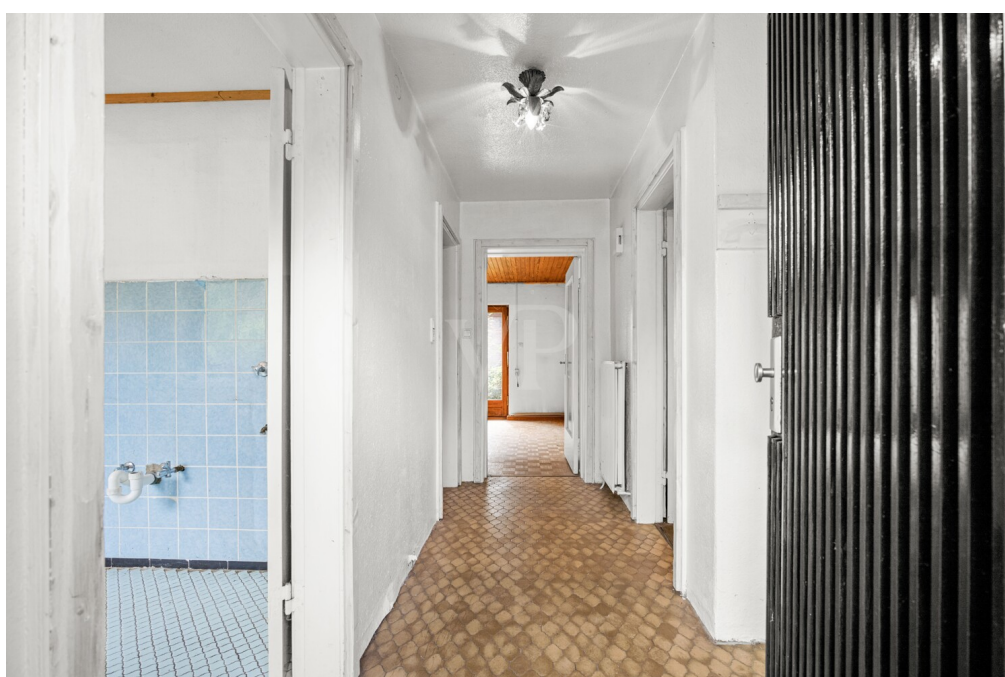


**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad

An advertisement for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The tablet screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a solid dark blue.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## La propiedad



VP

VON POLL  
FINANCE

## WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

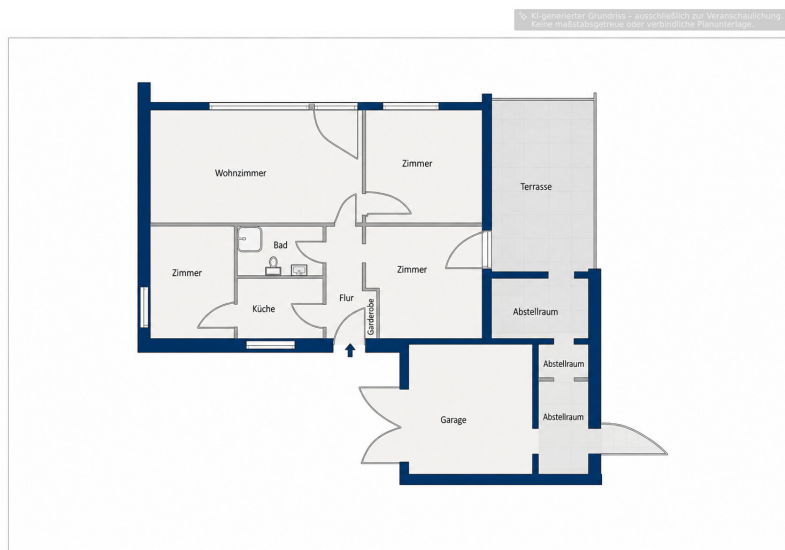
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf

## 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: 26252014 - 22927 Großhansdorf**

## Una primera impresión

Ein Haus mit leiser Zurückhaltung und einem Grundstück, das sofort seine eigene Stimmung setzt: ca. 576 m<sup>2</sup> Grün, gewachsen, geschützt, mit wohltuender Distanz zur Straße. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 bietet ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmer, einem Badezimmer und einer Terrasse. Hier geht es nicht um fertige Perfektion, sondern um Substanz, Lage und die Chance, ein Haus aus einer anderen Zeit neu zu denken.

Der Garten liegt dicht eingewachsen, mit hohen Bäumen, üppigen Sträuchern und sommerlichen Blüten, die dem Grundstück eine fast private, grüne Kammer geben. Zur Straße und zur Zufahrt zeigt sich das Haus schlicht, mit weißer Fassade, flachem Dach und großen Fensterflächen. Seitlich führt eine befestigte Einfahrt zu einem großen, holzverkleideten Tor; dahinter öffnet sich ein geräumiger Garagen- oder Nebenbereich mit heller Holzdecke und rohem Betonboden. Das Dach ist asbesthaltig und muss bei jeder weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Im Inneren erzählt das Haus klar von seinem Baujahr und von vielen Jahren Nutzung. Die Räume verlangen nach Modernisierung, nicht nach schnellen Oberflächenkorrekturen. Leitungen, Oberflächen, Ausstattung und energetische Fragen möchten neu gefasst werden. Gleichzeitig bleibt der Zuschnitt angenehm greifbar: Wohnen, Schlafen, Kochen und Rückzug liegen auf überschaubarer Fläche beieinander. Der Wohnbereich wirkt lang und offen, mit Parkettboden, warmer Holzdecke und breiten Fenstern zum Garten. An einer Wand steht ein weiß verputzter Kamin mit gemauertem Sockel. Die Küche zeigt helle Wandflächen, blaue Fliesen und den Blick ins Grün. Ein weiteres Zimmer öffnet sich direkt zur überdachten Terrasse mit gemauertem Außenkamin und Holzraster über Kopf.

Gerade diese Ehrlichkeit macht den Reiz aus. Das Haus gibt den nächsten Schritt offen vor: sanieren, umbauen, weiterbauen im Bestand oder den Standort vollständig neu interpretieren. Auch ein Neubau ist denkbar. Für die bauliche Einordnung gilt §34 BauGB, also das Einfügen in die nähere Umgebung. Soll das bestehende Gebäude weichen, sind die Abrisskosten vom Käufer zu tragen.

So bleibt der Eindruck eines ruhigen, eingewachsenen Ortes mit viel Privatheit und angenehmer Grundstücksgröße. Eine Adresse mit Charakter, Geschichte und der Möglichkeit, aus dem Bestand oder auf dem Grundstück etwas sehr Eigenes entstehen zu lassen.

**Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf**

## Todo sobre la ubicación

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.

Die etwa 9.500 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel 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. Das Schulzentrum, welches ein Gymnasium, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule bietet, ist nur wenige Geh-Minuten entfernt. 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. 40 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.

**Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26252014 - 22927 Großhansdorf**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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