

Glinde

# Wohnen und Gewerbe perfekt verbinden!

CODE DU BIEN: 25028462



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

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028462
Surface habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 33 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	34.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2025	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



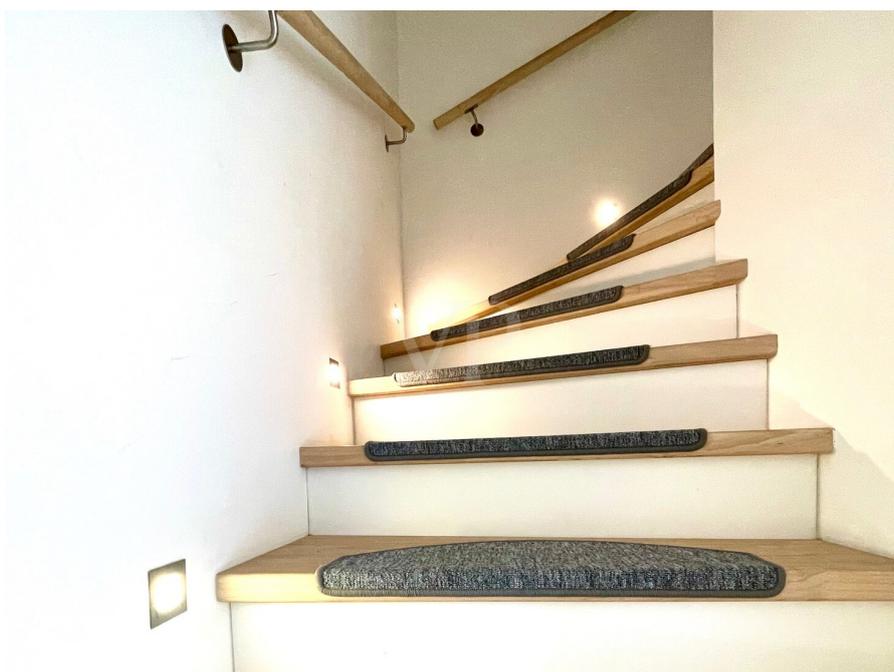
CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## La propriété

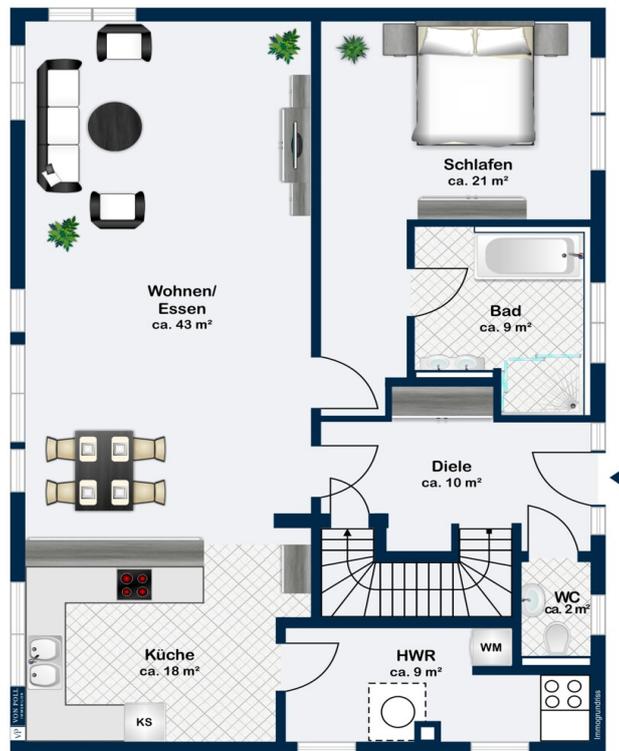


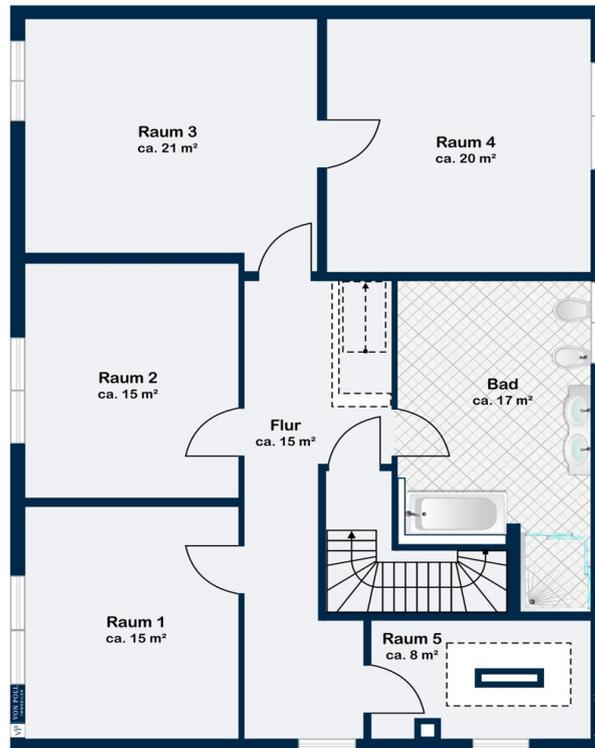
Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

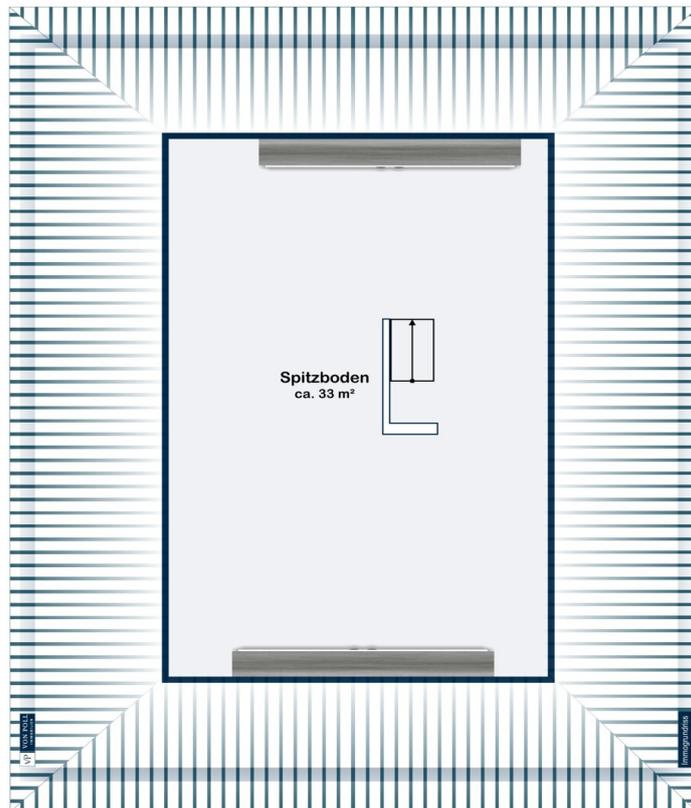
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde**

## Une première impression

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Rasenmäroboter 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.

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 34.50 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.

CODE DU BIEN: 25028462 - 21509 Glinde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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