

Glinde

# Maison neuve avec usage partiellement commercial !

**CODE DU BIEN: 25028475**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25028475 - 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: 25028475 - 21509 Glinde**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25028475               |
| 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                 | 849.000 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: 25028475 - 21509 Glinde**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 38.50 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2015                      |

**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété

KI-basiertes Bild



**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



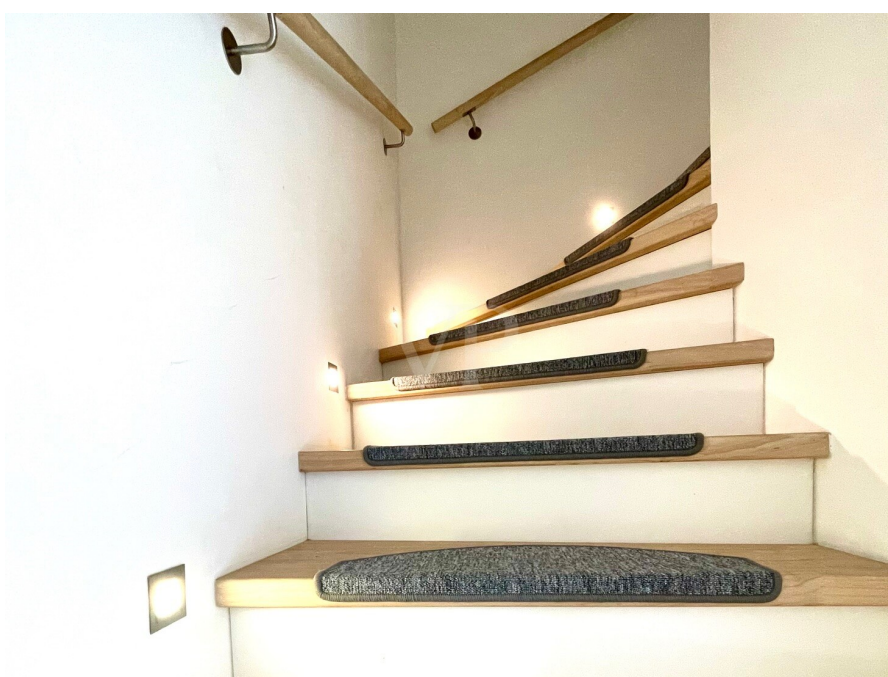
**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25028475 - 21509 Glinde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25028475 - 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)

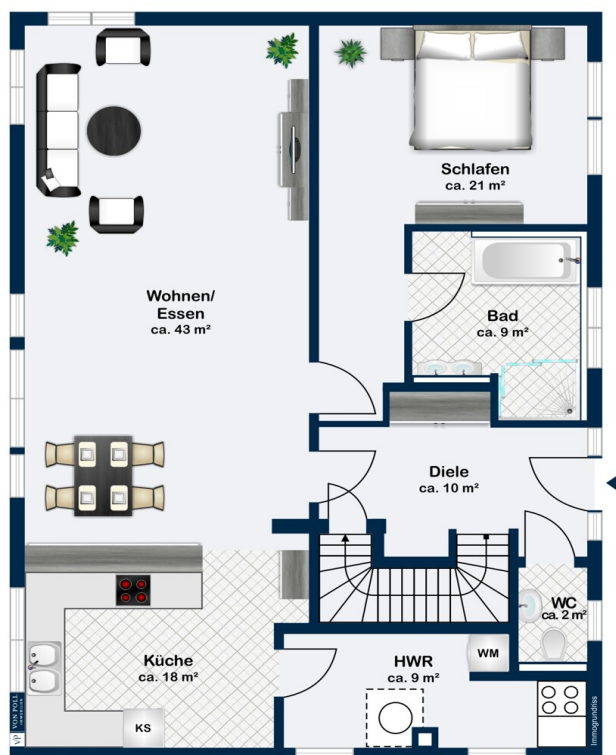


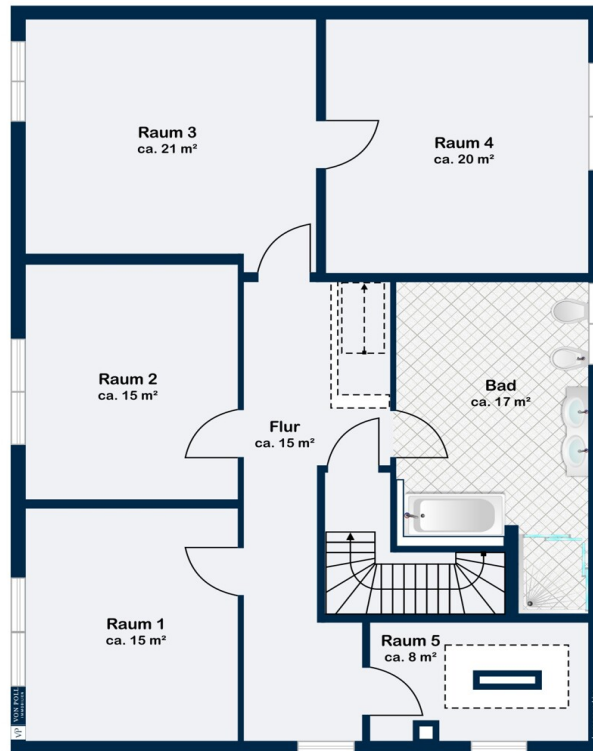
Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

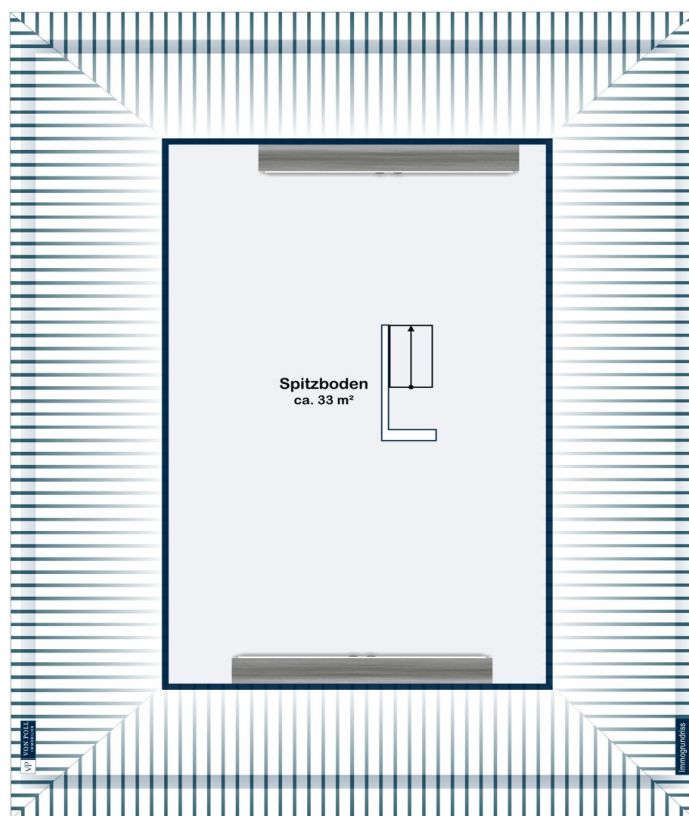
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25028475 - 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: 25028475 - 21509 Glinde**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 2015, séduit par son agencement parfait, ses finitions haut de gamme et sa grande polyvalence. Conformément au plan d'aménagement (n° 40b), elle se situe dans une zone commerciale calme, où 51 % de la surface totale est réservée aux commerces. Ce bien est donc idéal pour les acquéreurs souhaitant allier confort et travail sous un même toit. La surface habitable d'environ 225 m<sup>2</sup> est répartie sur deux niveaux et comprend sept pièces spacieuses. Cinq d'entre elles peuvent servir de chambres, offrant un espace généreux pour la famille, les invités et un usage professionnel. Deux salles de bains modernes et élégantes répondent aux plus hautes exigences de confort. La grande salle de bains à l'étage est particulièrement remarquable, avec sa baignoire balnéo et son raccordement haute tension pour sauna. Le terrain d'environ 1 104 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison a été implantée de manière à laisser suffisamment d'espace pour la construction d'un entrepôt et d'un garage. Une extension complète sur deux étages est également possible, un atout pour les acquéreurs ayant besoin de plus d'espace et recherchant une plus grande flexibilité. Autre avantage : les combles aménageables. Le plancher existant permet une conversion personnalisée selon les besoins, en espace de rangement, en salle d'archives ou en bureau supplémentaire. L'ensemble du bâtiment est équipé d'un câblage réseau optimisé, permettant une intégration fluide des systèmes de communication et de travail modernes. La qualité des finitions et de la construction est irréprochable : outre une construction robuste conforme à la norme KfW 70, garantissant des coûts de chauffage très bas, un chauffage au sol performant et des panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire assurent un confort optimal et des économies d'énergie. Le système de ventilation Vallox avec récupération de chaleur contribue à un climat intérieur agréable. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse. La décoration intérieure, à la fois moderne et intemporelle, privilégie le blanc et intègre des éléments techniques sophistiqués, tels qu'une cheminée électrique murale et un éclairage LED spectaculaire au plafond. À l'extérieur, une terrasse ensoleillée et couverte d'environ 24 m<sup>2</sup>, exposée plein sud, invite à la détente. La sécurité est également une priorité absolue : fenêtres PVC double vitrage (avec verrous à tête champignon), stores extérieurs en aluminium et portes d'entrée anti-effraction offrent un niveau de protection rassurant. La propriété est extrêmement pratique : une vaste allée pavée peut accueillir jusqu'à sept véhicules, idéale pour une flotte importante. Un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pour le matériel de jardinage. La tondeuse robotisée facilite l'entretien et est prête à l'emploi. En résumé, cette maison, en parfait état, constitue un bien attractif, avec un agencement bien pensé, des technologies économes en énergie et un potentiel polyvalent. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les possibilités offertes par cette propriété. Veuillez noter que l'occupation commerciale est actuellement obligatoire ! Nous serons ravis

de vous conseiller à ce sujet.

**CODE DU BIEN: 25028475 - 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: 25028475 - 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: 25028475 - 21509 Glinde**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25028475 - 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)**