Großhansdorf

Familienglück im Grünen

CODE DU BIEN: 24197001

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m^2

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

- 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: 24197001 - 22927 Großhansdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24197001
Surface habitable	ca. 108 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.07.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	156.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

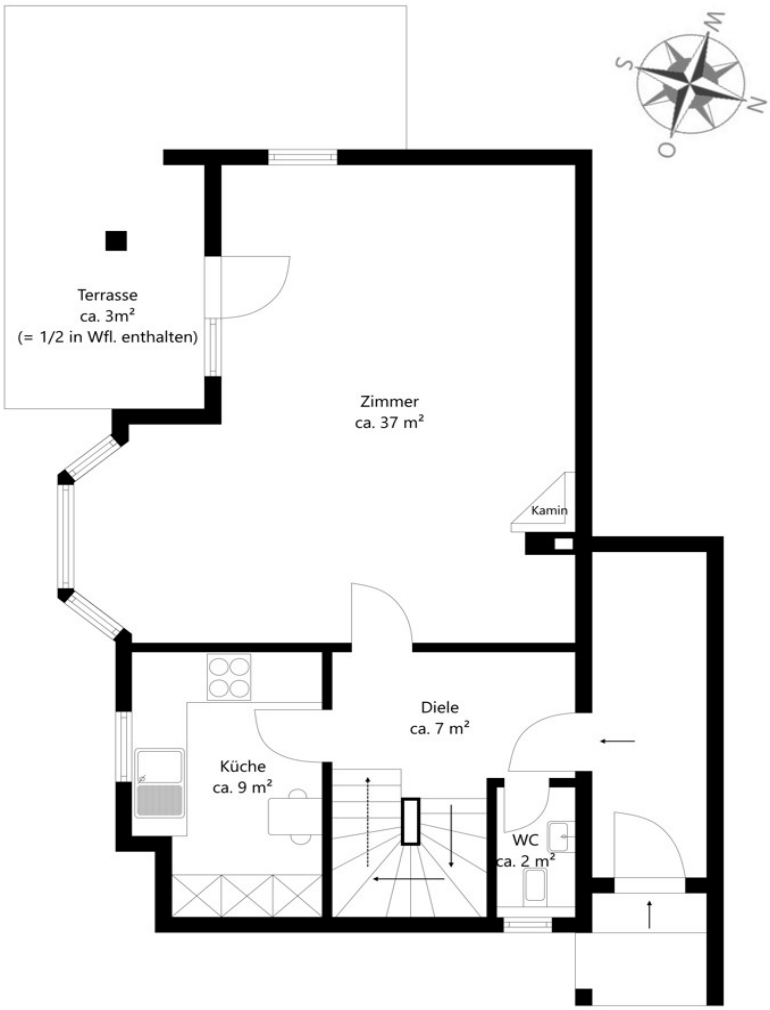
La propriété

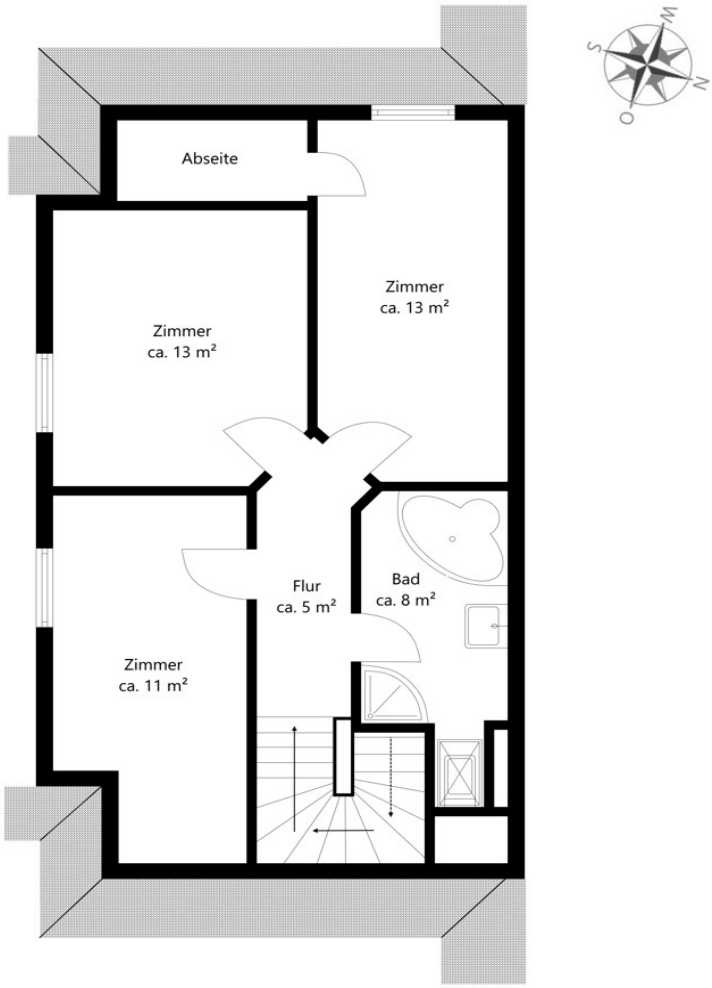
CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

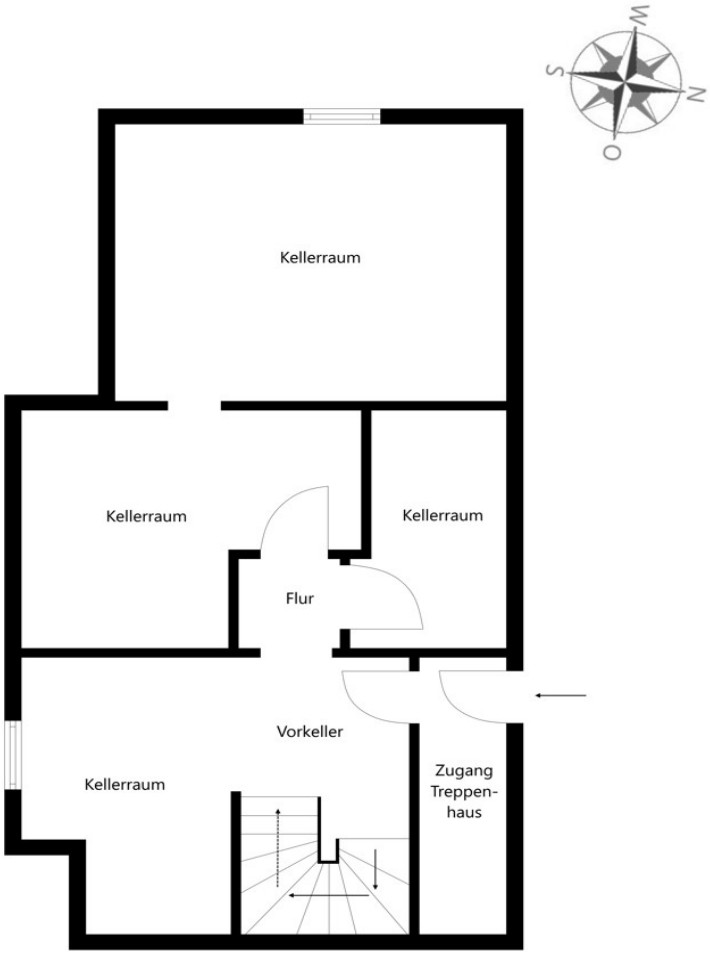
La propriété

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Plans d'étage




Abseite
Zimmer
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca. 8 m²
Zimmer
ca. 11 m²
W
S
N
O



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: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Une première impression

Diese schöne und ansprechende Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1992 auf einem ca. 1.239 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Die ca. 108 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten vier gut geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss gelangen Sie von der einladenden Diele in den hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser besticht vor allem durch seine bodentiefen Fenster mit Blick in den gepflegten Garten und Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Sonnenterrasse. Ein Erker bietet einen behaglichen Platz für den Esstisch, in der kalten Jahreszeit lädt zusätzlich ein Kamin zum gemütlichen Beisammensein ein. Die Einbauküche bietet funktionale Abläufe, einen schönen Blick in den Garten und eine kleine Frühstücksecke. Sie ist mit einem Cerankochfeld, einem Backofen inklusive Mikrowelle und Grill, einer Geschirrspülmaschine und einer Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet. Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss. Über eine offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Der Flur und die drei gut geschnittenen Zimmer wurden kürzlich mit hochwertigem Eichen-Parkett ausgelegt. Ein Tageslichtvollbad mit Eckbadewanne und separater Dusche lässt Sie gut in den Tag starten. Durch den Kontrast der weißen Boden- und Wandfliesen zu den schwarzen Sanitärobjekten wird das Bad besonders in Szene gesetzt. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet so ausreichend Stau- und Abstellflächen. Im Jahr 2022 wurde eine neue Gasbrennwert-Therme eingebaut, so dass zu erwarten ist, dass sich die Verbrauchswerte energieeffizient anpassen werden. Ein PKW-Stellplatz im Freien steht darüber hinaus zur Verfügung. Die Besonderheit dieser Immobilie liegt darin begründet, dass es sich um eine ideelle Teilung mit zwei weiteren Wohneinheiten in einem gemeinsamen Hauseingang handelt. So bietet sich hier ein absoluter Doppelhaus-Charakter mit eigenem Garten, welcher nicht einsehbar ist und den Sie ganz nach eigenen Wünschen gestalten und nutzen können. Es besteht ein Sondernutzungsrecht für diesen Garten, der eine Fläche von ca. 225 m² hat. Eine Immobilie in absolut ruhiger Lage, die nur darauf wartet mit Liebe zum Detail eingerichtet zu werden.

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Détails des commodités

* 2022 Einbau einer neuen Gasbrennwert-Therme
* Fußbodenheizung
* Hochwertiges Eichenparkett im Obergeschoss
* Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
* Kamin
* Essbereich mit Erker
* Teilweise überdachte Terrasse
* Gartenhaus
* Pkw-Außenstellplatz
* Gut nutzbarer Keller
* Doppelhaus-Charakter

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Tout sur l'emplacement

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 etwa 5 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.

CODE DU BIEN: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 156.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24197001 - 22927 Großhansdorf

Contact

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com