

Glinde

????????????????? ???? ? ? ?????? ??????????????????  
??????!

????????? ??????????: 25028475



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.104 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ??? ????

????????? ??????????	25028475
???????????	ca. 225 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
?????????	7
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2015
????? ????????????	7 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	895.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	ca. 33 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ????????	????? ????????	38.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.09.2035	???????????	A
???????????????	???????	???????????	2015
????? ????????????	???????	???????????	

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



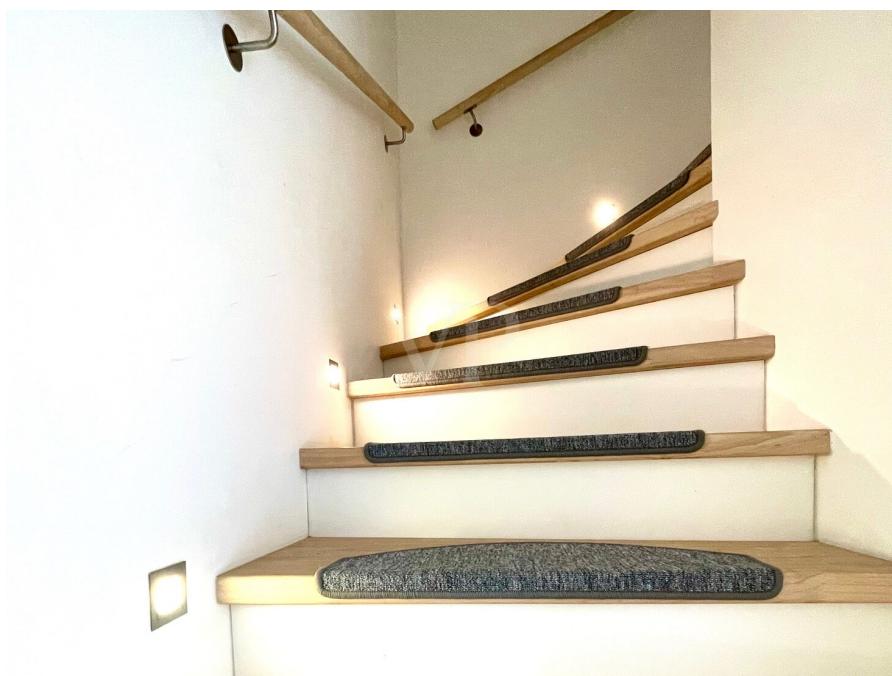
???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



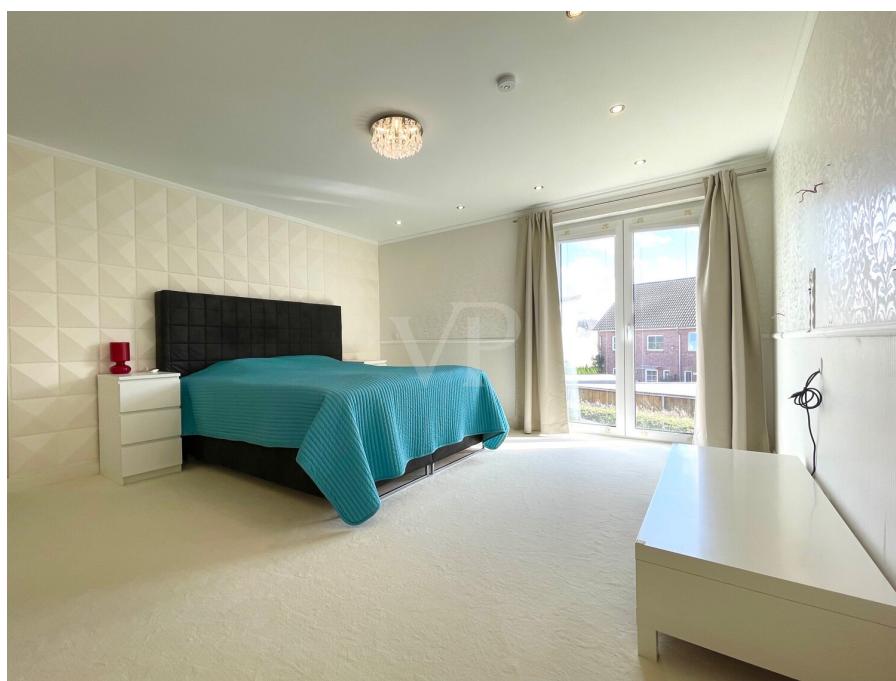
???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

?? ???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



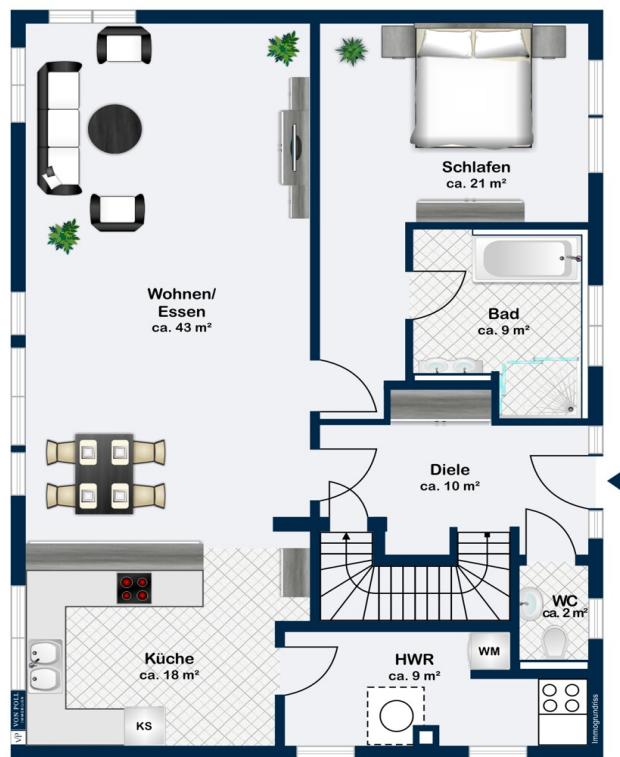
Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

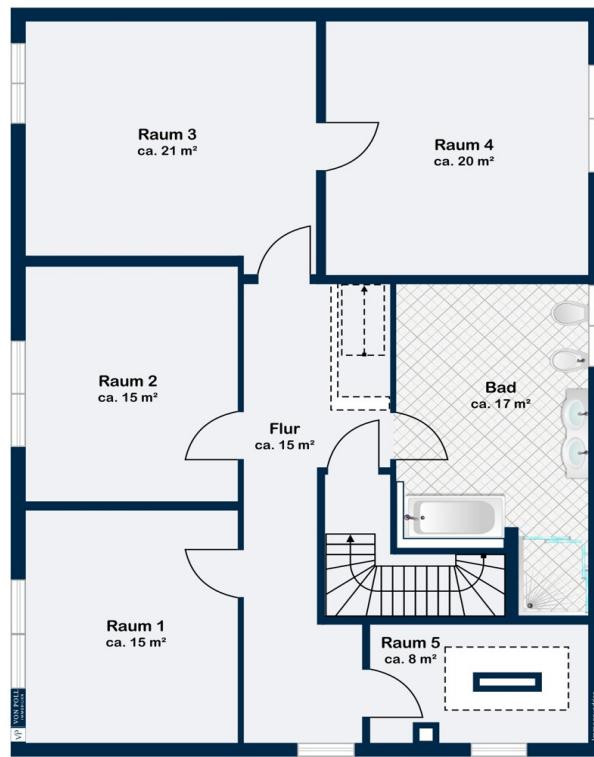
---

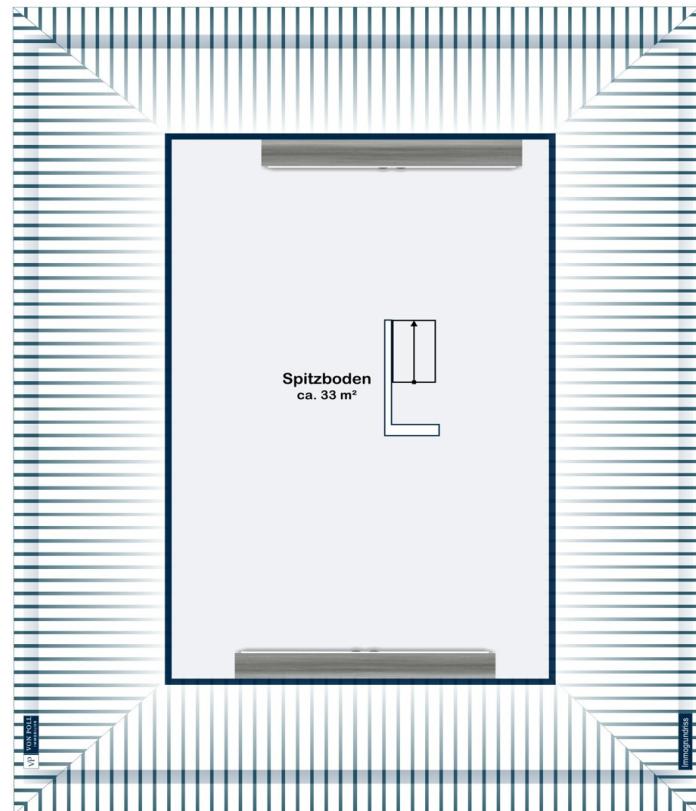
*www.von-poll.com*

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

??????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??  
????? ????, ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????.

???????? ??????????: 25028475 - 21509 Glinde

## ??? ????? ????????

????? ? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ?? 2015, ?????????????? ?? ???  
????? ?????????? ???, ?? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??? ??????????  
????????? ?????????? ??????. ??????? ?? ?? ?????? ?????????? (?? 40?), ? ??????????  
????????? ?? ??? «????? ?????????? ??????», ??? ?? 51% ??? ?????????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????????? ??????. ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
??? ????. ? ?????? ??????????, ??????? 225 ?.?, ?????????? ?? ??? ??????????  
?? ??? ?????????? ??????. ??? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????????? ??  
?????????, ?????????????? ?????? ??? ?? ??? ?????? ??? ??????????????, ??????????  
??? ?????????????? ??????. ??? ??????????, ????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
LED. ???????, ??? ??????????, ??????? ??????? ?? ?????? ???????????????,  
????????? 24 ?.?, ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??????????????  
?????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????? ??????  
PVC (?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????), ?? ?????????? ?????? ??????????  
?? ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ???????

?????????????. ?? ??????? ?????? ?????????????? ??????????: ????? ?????????????? ??????  
????????? ??????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? – ?????????? ??? ??????????  
?????. ??? ??????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??  
????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??? ?????? ?????? ?? ??? ???????????. ???????, ??? ?? ???, ??  
????????? ??? ??????????, ?????????????? ?? ??? ?????????????? ?????? – ??  
????????????? ??????, ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????  
?????????. ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ???? ?? ?????? – ??? ??????????: ? ?????????? ???  
????? ??? ?? ?????? ?????????????! ?? ??????? ?? ??? ?????????????? ??????.

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25028475 - 21509 Glinde

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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