

Glinde

# Randlage im Gewerbegebiet: Neuwertige Villa mit top Ausstattung!

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 225 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.104 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ??? ??????

?????? ????????	CC26224A005_online	???? ??????	849.000 EUR
??????????	ca. 225 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
????? ??????	?????????????? ??????		
????? ????????????	2015	?????????? ???????	ca. 225 m <sup>2</sup>
????? ????????????	7 x ??????????? ?????? ?????????????	????????? ????????????	???????

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?????????? ?

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

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????



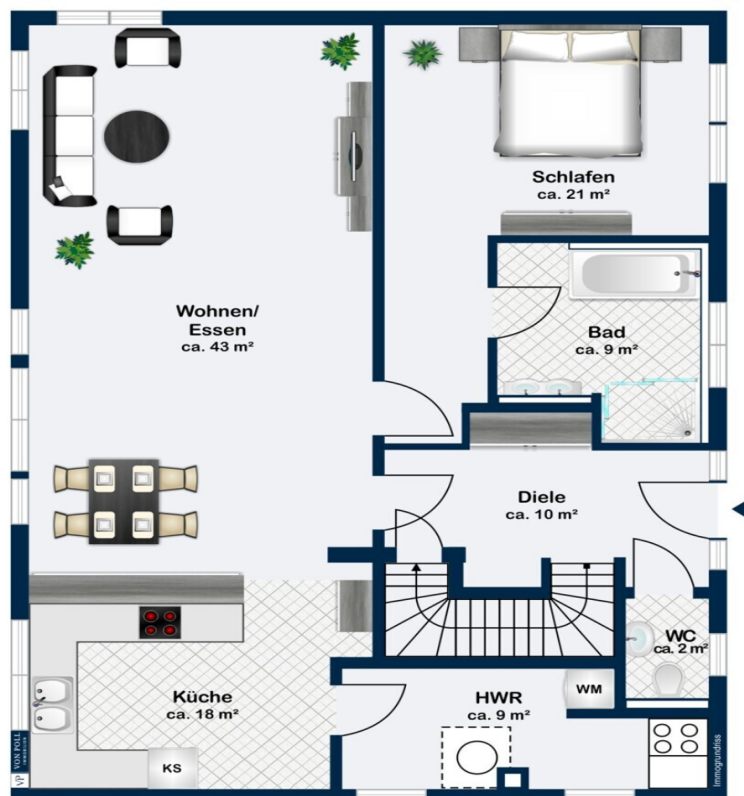
Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

?? ????????

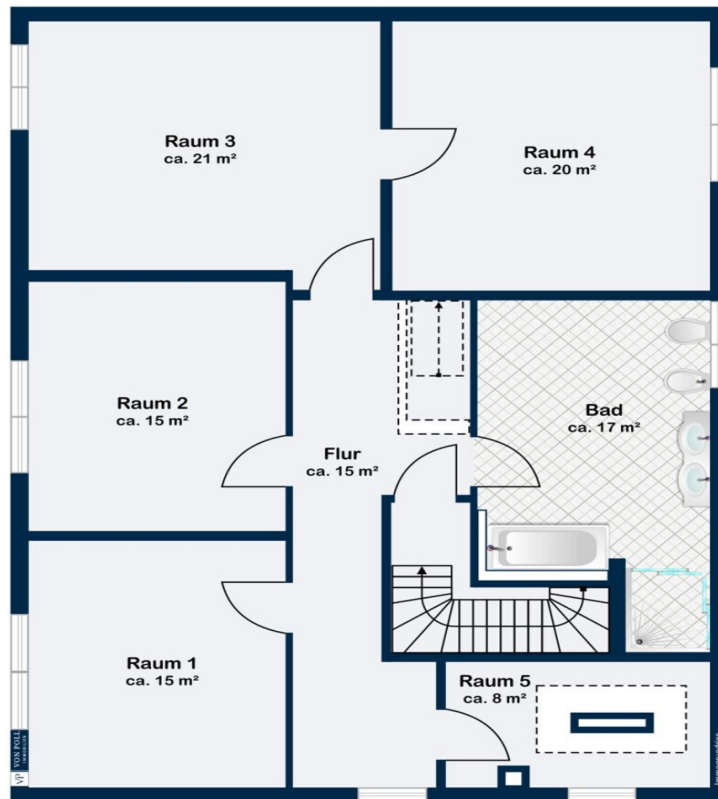


Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

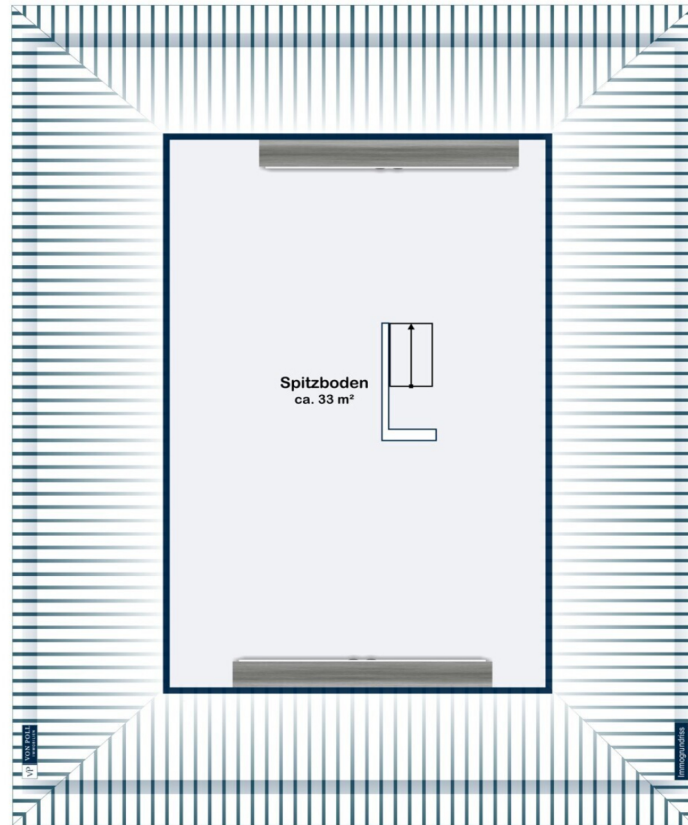
??????



EG



OG



Spitzboden

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde**

**???** **?????** **?????????**

Diese ansprechende Immobilie 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 geschnittenen Zimmern. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste und die gewerbliche Nutzung. Zwei moderne 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.

**Insgesamt präsentiert sich dieses Haus im neuwertigem Zustand als überzeugendes Gesamtpaket – mit durchdachtem Raumangebot, energiesparender Technik und vielseitigem Nutzungspotenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – Ein Gewerbe ist derzeit zwingend notwendig!**

**Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 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

**Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 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.**

Αριθμός ακινήτου: CC26224A005\_online - 21509 Glinde

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

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

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200  
E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

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

---

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