

Glinde

# Kapitalanlage mit Weitblick: Vermietete 2,5 Zimmer mit Loggia

????????? ??????????: 25101016



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

???? ??????: 140.000 EUR • ??????????: ca. 74 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

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

???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25101016	????? ???????	140.000 EUR
????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2.5		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1977	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????????

????????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.08.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2004

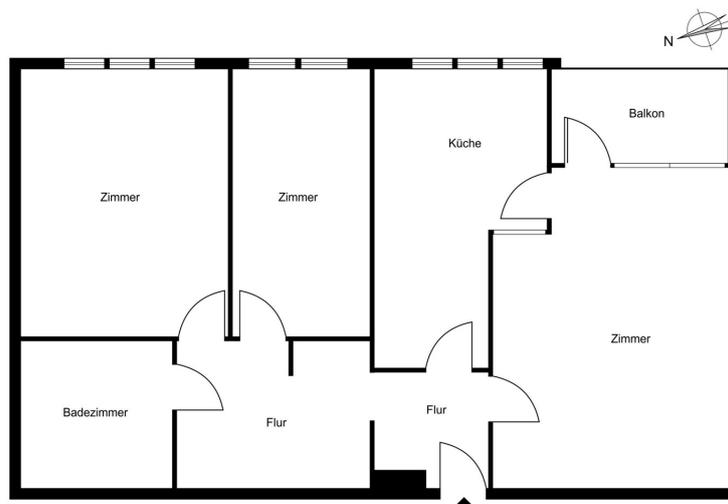
???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

???????



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

???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

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

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2,5-Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Glinde.

Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 226 Wohnungen. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt ca. 26.473 m<sup>2</sup>. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1977 in massiver Bauweise mit hellen Fassadenplatten errichtet.

Es gibt 6 Hauseingänge mit eigenem Fahrstuhl. Im Erdgeschoss befinden sich die Technik-, Abstell- und Allgemeinflächen sowie der Fahrradabstellraum.

Der Eingangsflur wird videoüberwacht. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Die Eigentumswohnung liegt im 7. Stock und ist mit einem Fahrstuhl oder der Treppe zu erreichen.

Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer, die Küche, der Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur Loggia, das Schlafzimmer sowie ein weiteres halbes Zimmer.

Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung.

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in guten Zustand.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 663,45 Euro. Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit 353,00 Euro pro Monat und teilt sich auf ein Hausgeld von 290,00 Euro sowie ein Rücklagenanteil von 63,00 Euro.

??????? ???????: 25101016 - 21509 Glinde

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

Die Stadt Glinde (ca. 16.100 Einwohner) liegt im Süden des Kreises Stormarn und im Osten der Freien und Hansestadt Hamburg, eingebettet zwischen Oststeinbek und Reinbek.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen. In der Nähe befinden sich auch einige Seen und Naturgebiete, die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten.

Insgesamt ist Glinde eine beliebte Wohngegend aufgrund seiner Nähe zu Hamburg und der attraktiven Mischung aus urbanen und naturnahen Elementen. Die Wohnqualität wird durch verschiedene Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur unterstützt.

In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte, Tankstellen, Bäckereien und Restaurants.

Des Weiteren befindet sich das Golf Gut Glinde und das Vabali Spa in fußläufiger Entfernung.

Über die nahe gelegene BAB 24 erreicht man in ca. 15 PKW-Minuten die Hamburger Innenstadt, aber auch der Sachsenwald liegt nur wenige PKW-Minuten entfernt.

???????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

????????? ??????????: 25101016 - 21509 Glinde

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

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

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

---

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