

Glinde

Vadonatúj ház, részben kereskedelmi célú használattal!

VP azonosító: 25028475



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.104 m²

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Áttekintés

VP azonosító	25028475
Hasznos lakótér	ca. 225 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely

Vételár	849.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 33 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	38.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



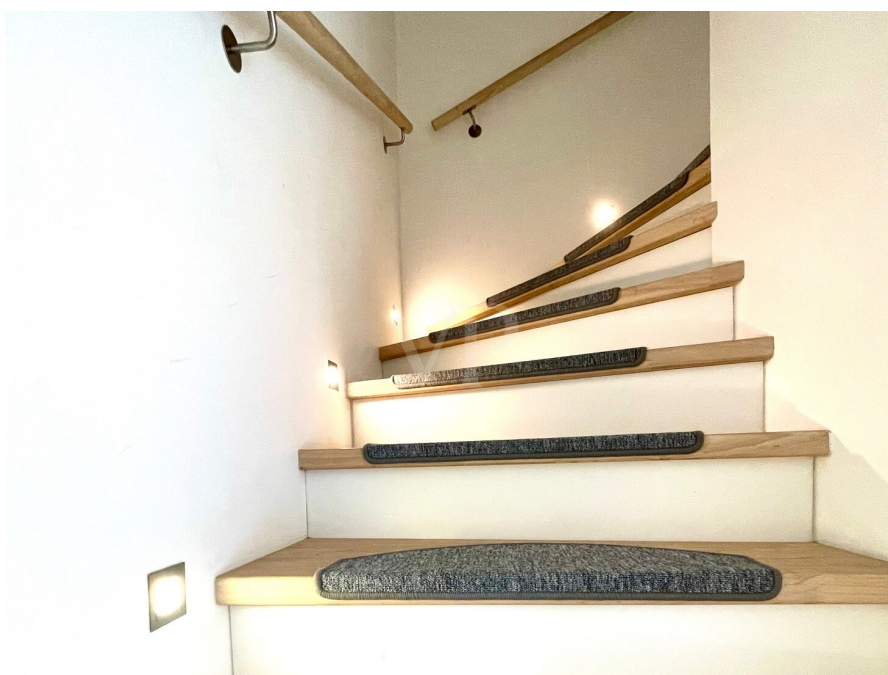
VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az ingatlan



**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

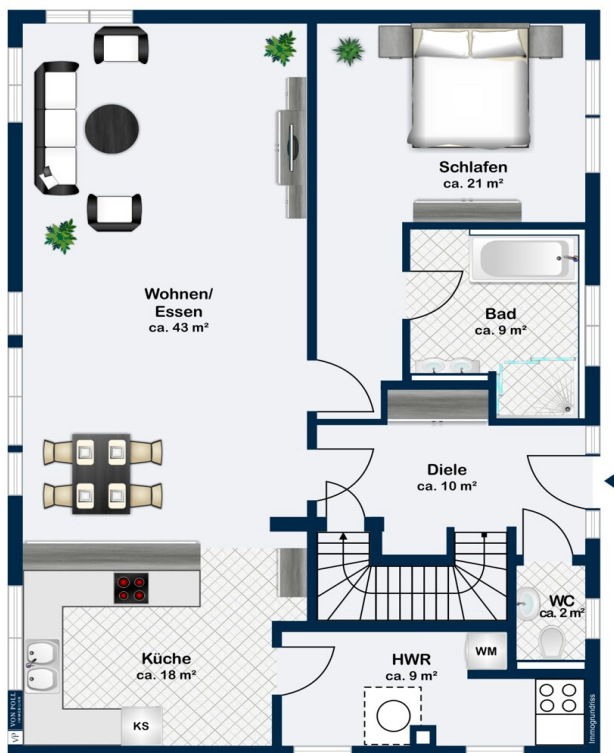


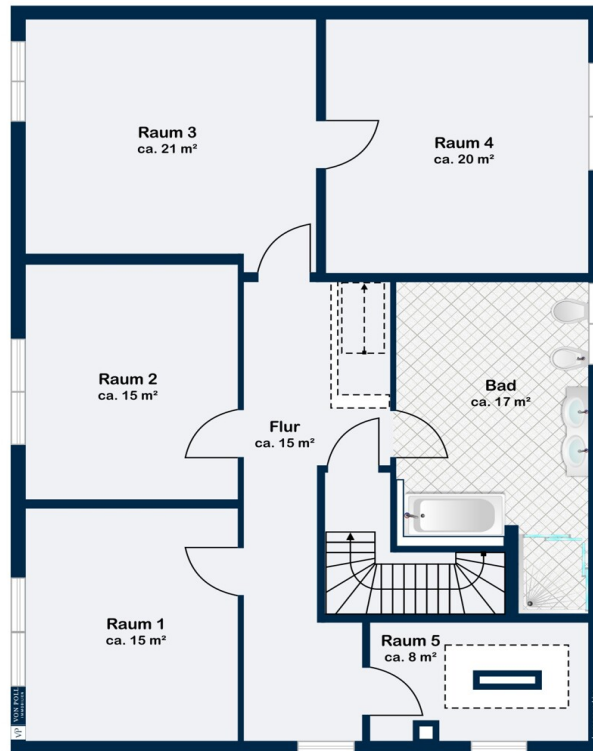
Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

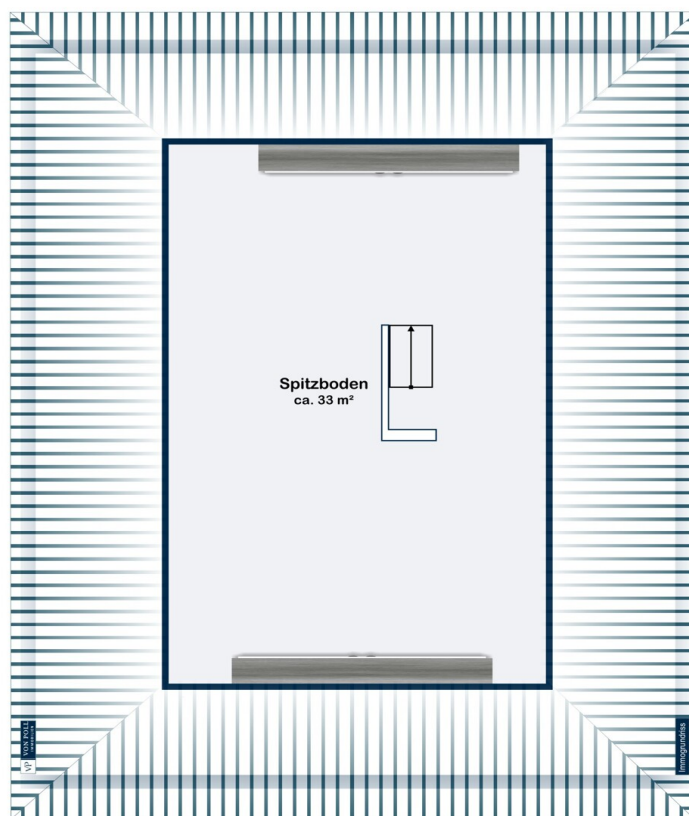
www.von-poll.com

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Az első benyomás

Ez a vonzó, 2015-ben épült családi ház tökéletes elrendezésével, kiváló minőségű kidolgozásával és kivételesen sokoldalú felhasználási lehetőségeivel lenyugózo. A fejlesztési terv (40b. szám) szerint a ház egy "csendes kereskedelmi övezetben" található, ahol a teljes terület 51%-a kereskedelmi célú. Ez ideálissá teszi az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik egy fedél alatt szeretnék ötvözni a kényelmes életet és a munkát. A körülbelül 225 m²-es lakótér két teljes emeleten oszlik el, hét tágas szobával. Ezek közül öt hálósobaként is használható, így bőséges helyet biztosít a családtagok, a vendégek és az üzleti célú használatra. Két modern, ízlésesen berendezett fürdoszoba felel meg a legmagasabb kényelmi követelményeknek. Különösen figyelemre méltó a felső emeleten található nagyméretű fürdoszoba, amely pezsgőfürdővel és szauna számára kialakított nagyfeszültségű csatlakozóval rendelkezik. A körülbelül 1104 m²-es telek számos fejlesztési lehetőséget kínál. A házat úgy helyezték el a telken, hogy elegendő hely legyen egy további raktár és garázs építésére. Egy teljes kétszintes bővítmény is építhető – ez elonyt jelent a nagyobb helyigényű és nagyobb rugalmasságra vágyó vásárlók számára. További elony a bővíthető tetőtér: A meglévő padlóburkolatok lehetővé teszik az egyedi igényeknek megfelelő átalakítást, például raktárként, archívumként vagy további irodaként. Az egész épület jól megtervezett hálózati kábelezéssel rendelkezik, amely lehetővé teszi a modern kommunikációs és munkastruktúrák zökkenőmentes megvalósítását. A berendezési tárgyak és a kivitelezés minősége magas színvonalú: A KfW 70 szabvány szerinti masszív konstrukció mellett, amely garantálja a nagyon alacsony futási költségeket, a hatékony padlófűtés és a melegvíz-ellátáshoz használt napelemek energiatakarékos és kényelmes lakhatást biztosítanak. A hovászanyeros Vallox szellőztetőrendszer hozzájárul a kellemes beltéri klímához. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok rengeteg természetes fényt engednek be a házba, barátságos légkört teremtve. A belsőépítészet modern és időtlen, számos fehér színnel és kifinomult muszaki megoldással, mint például az elektromos fali kandalló és a látványos LED mennyezeti világítás. Kívül egy napsütötte, fedett, körülbelül 24 m²-es déli fekvésű terasz csábít a pihentető órák eltöltésére a szabadban. A biztonság is kiemelt fontosságú: a dupla üvegezésű PVC ablakok (gombafejű zárakkal), az alumínium külső redonyok és a betörésgátló bejárati ajtók megnyugtató védelmet nyújtanak. Az ingatlan rendkívül praktikus: a nagyméretű, térkövezett bejárat akár hét jármű számára is helyet biztosít – ideális nagyobb flotta számára. A kerti fészer további tárolóhelyet kínál a kerti eszközök számára. A robotfűnyíró egyszerű karbantartást biztosít, és készen áll az Ön szolgálatára. Összességében ez az újszerű állapotban lévő ház vonzó csomagot kínál – jól megtervezett elrendezéssel, energiatakarékos technológiával és sokoldalú potenciállal. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy Ön is megismerje az ingatlan kínálati lehetőségeit – és kérjük, vegye figyelembe: az üzleti használat jelenleg kötelező! Örömmel adunk tanácsot ebben a kérdésben.

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Részletes felszereltség

Besonderheiten in Kürze:

- Massive Bauweise KfW 70 Standard
- große Südterrasse 24 m²
- 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

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25028475 - 21509 Glinde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com