

Großensee – Großensee

# Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Großensee

VP azonosító: 24252003

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161,72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 460 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Áttekintés

VP azonosító	24252003
Hasznos lakótér	ca. 161,72 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1976
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	ELEKTRO	Teljes energiaigény	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.09.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság		

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



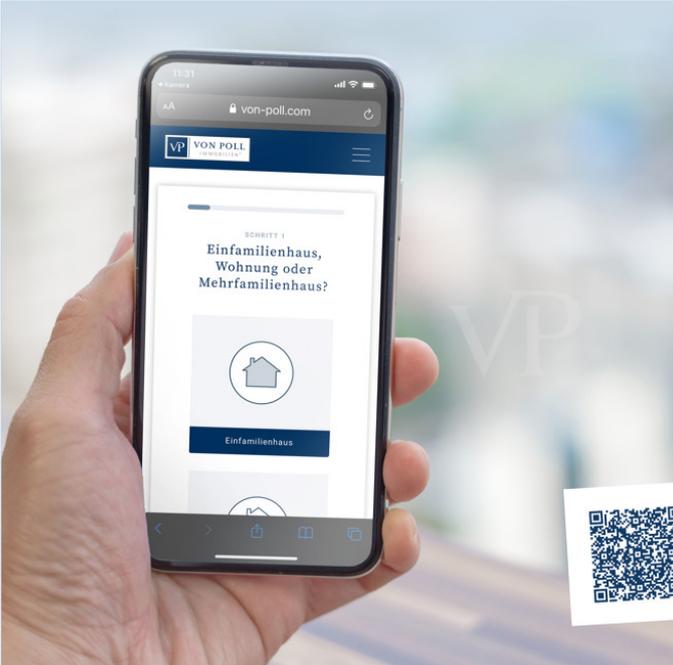
VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

 Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



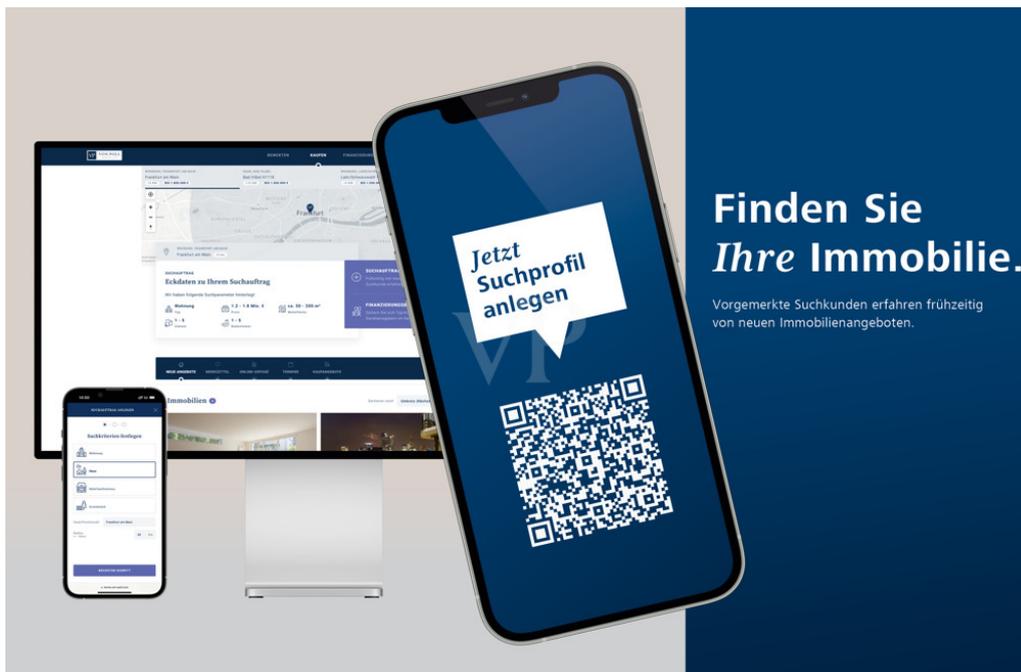
VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



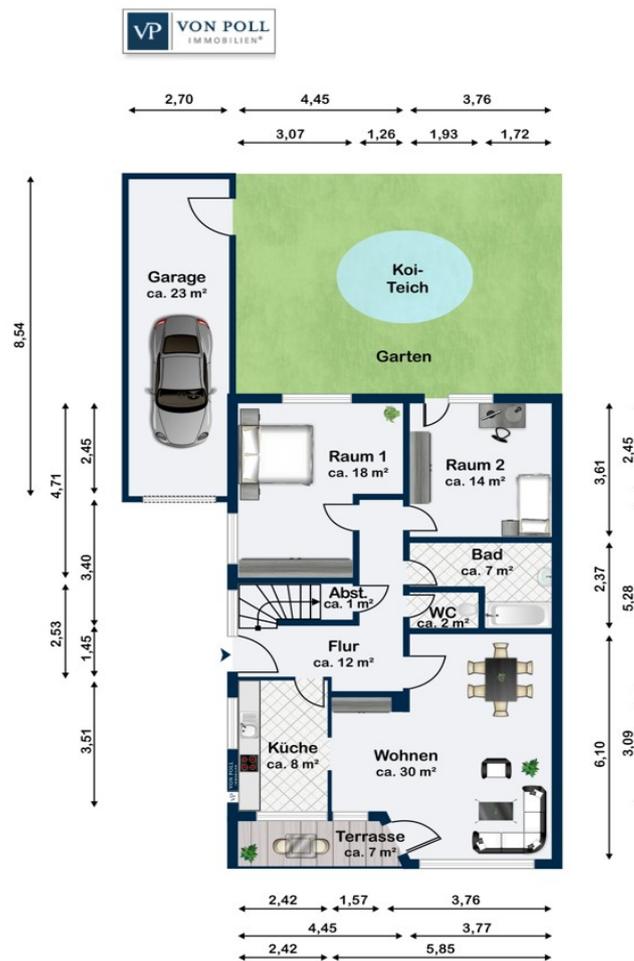
VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Az els? benyomás

In sehr ruhiger Lage, umgeben von einem schönen Garten, befindet sich diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976. Das Haus bietet mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 460 m<sup>2</sup> viel Platz für eine oder auch zwei Familien, die das Potenzial dieser Immobilie nutzen möchten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie zwei Terrassen. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten viel Gestaltungsfreiheit für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist der charmante Koi-Teich, der einen besonderen Flair verleiht. Hier kann man entspannte Stunden im Freien verbringen und die Ruhe genießen. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines urbanen Gartens. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige und idyllische Umgebung aus. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Natur genießen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen eine individuelle Wohnoase zu schaffen. Die Bausubstanz ist solide und bietet eine gute Grundlage für Ihre Modernisierungsmaßnahmen. Kurzum, diese Immobilie mit viel Potenzial eignet sich für Familien, die ihren eigenen Wohnraum verwirklichen wollen. Eine Besichtigung ist sehr empfehlenswert, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von diesem Rohdiamanten begeistern. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Minden a helyszínr?!

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ort Großensee. Dieser besticht vor allem durch seine Nähe zur Natur und die direkte Anbindung an den Großensee, der zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert ist und eine sehr gute Wasserqualität aufweist. In Großensee finden Sie hauptsächlich Wohnsiedlungen, wodurch dies für Familien zum idealen Ort wird. Der ländliche Charakter wird perfekt abgerundet, durch die gute Anbindung. In ca. 10 Minuten erreichen Sie Trittau und in ca. 14 Minuten Großhansdorf. In den beiden Nachbarorten finden Sie sämtliche Schulen, Ärzte und alles weitere für den täglichen Bedarf. In Großhansdorf haben Sie zusätzlich die Anbindung an die U-Bahn, mit der Sie ganz bequem zum Hamburger Hauptbahnhof gelangen. Ärzte und den Bäcker finden Sie in Großensee. Diese können Sie fußläufig erreichen. Auch zwei Bushaltestellen sind zu Fuß sehr gut zu erreichen. Die beiden Autobahnen A1 und A24 erreichen Sie auch in 10 Minuten bis 15 Minuten. Diese bringen Sie an den gewünschten Ort in Hamburg oder auch an die Ostsee. Schauen Sie gerne in dieser idyllischen Landschaft vorbei!

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

VP azonosító: 24252003 - 22946 Großensee – Großensee

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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