

Glinde

Casa nuova di zecca con uso commerciale parziale!

Codice oggetto: 25028475



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m²

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028475
Superficie netta	ca. 225 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	38.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



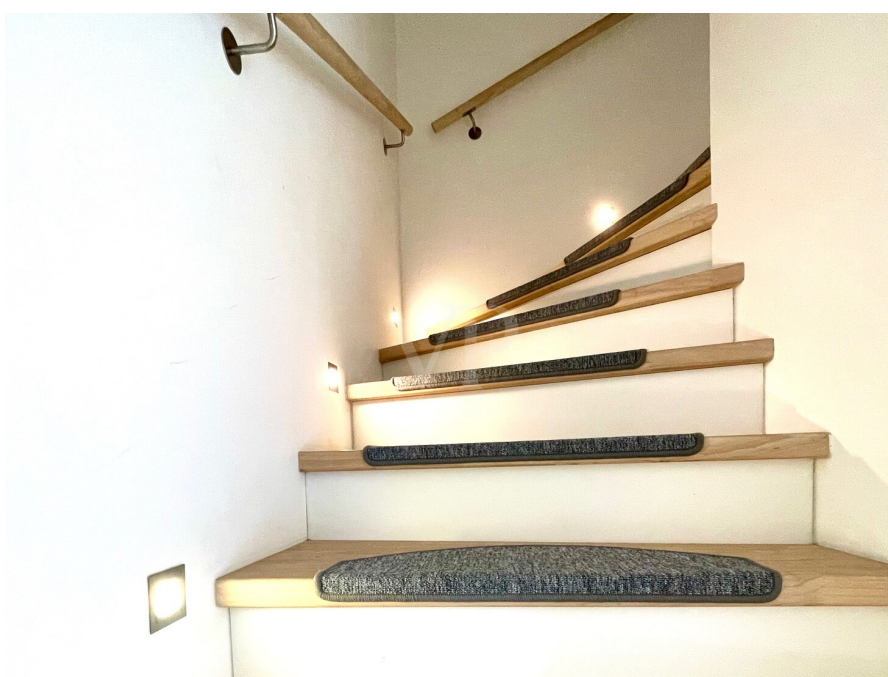
Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

La proprietà



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

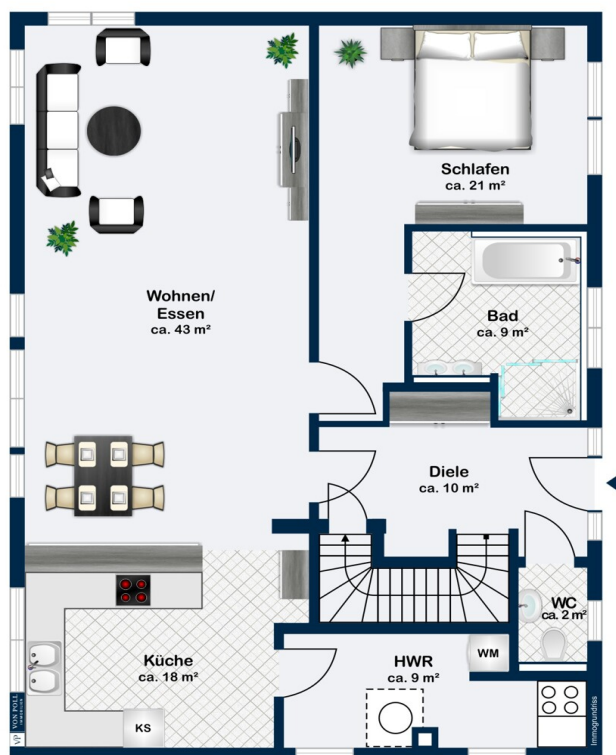


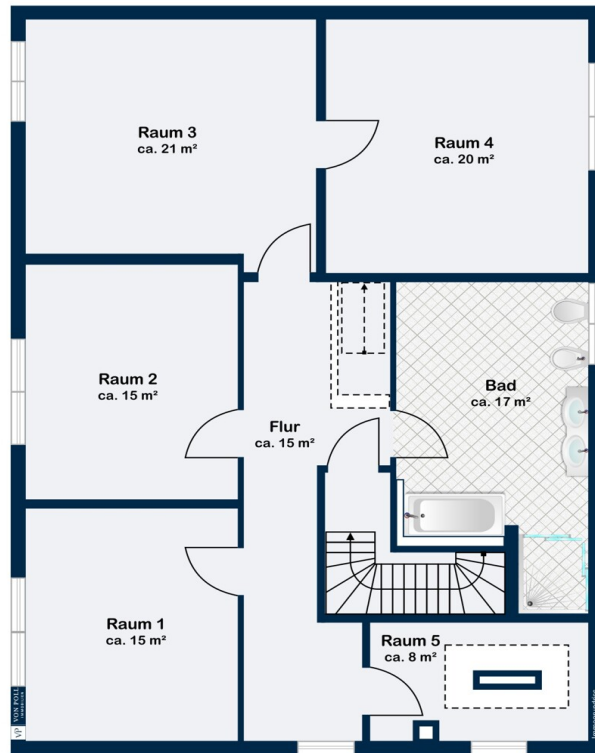
Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

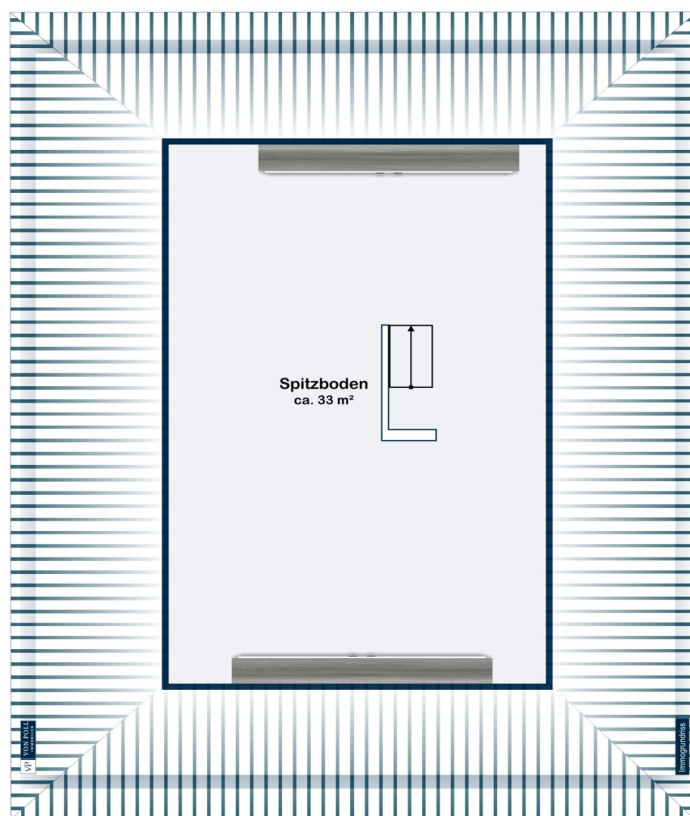
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente, costruita nel 2015, colpisce per la sua planimetria perfetta, le finiture di alta qualità e le possibilità di utilizzo estremamente versatili. Secondo il piano regolatore (n. 40b), la casa si trova in una "zona commerciale tranquilla", dove il 51% della superficie totale è destinato a uso commerciale. Questo rende la proprietà ideale per gli acquirenti che desiderano combinare vita e lavoro confortevoli sotto lo stesso tetto. La superficie abitabile di circa 225 m² si sviluppa su due piani con sette ampie stanze. Cinque di queste possono essere utilizzate come camere da letto, offrendo ampio spazio per familiari, ospiti e uso commerciale. Due bagni moderni e arredati con gusto soddisfano i più elevati standard di comfort. L'ampio bagno al piano superiore è particolarmente degno di nota, con vasca idromassaggio e allaccio ad alta tensione per una sauna. Il terreno di circa 1.104 m² offre numerose possibilità di sviluppo. La casa è stata posizionata all'interno del terreno in modo da lasciare spazio sufficiente per la costruzione di un ulteriore magazzino e garage. È possibile realizzare anche un ampliamento completo su due piani, un vantaggio per gli acquirenti con maggiori esigenze di spazio e che desiderano maggiore flessibilità. Un altro vantaggio è la soffitta espandibile: le assi del pavimento esistenti facilitano la conversione personalizzata in base alle esigenze individuali, ad esempio come deposito, archivio o ufficio aggiuntivo. L'intero edificio è dotato di un cablaggio di rete ben progettato, che consente l'implementazione senza soluzione di continuità di moderne strutture di comunicazione e lavoro. La qualità degli infissi e della costruzione soddisfa elevati standard: oltre alla solida costruzione secondo gli standard KfW 70, che garantisce costi di riscaldamento molto bassi, l'efficiente riscaldamento a pavimento e i pannelli solari per l'acqua calda garantiscono un comfort abitativo e un risparmio energetico. Il sistema di ventilazione Vallox con recupero di calore contribuisce a un clima interno piacevole. Le ampie finestre a tutta altezza lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera accogliente. Il design degli interni è moderno e senza tempo, caratterizzato da abbondante bianco e da sofisticati dettagli tecnici come un camino elettrico a parete e una spettacolare illuminazione a LED a soffitto. All'esterno, una soleggiata terrazza coperta esposta a sud di circa 24 m² invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Anche la sicurezza è una priorità assoluta: finestre in PVC con doppi vetri (con chiavistelli a fungo), persiane esterne in alluminio e porte d'ingresso antieffrazione offrono un livello di protezione rassicurante. La proprietà è estremamente pratica: un'ampia zona d'ingresso pavimentata può ospitare fino a sette veicoli, ideale per una flotta più numerosa. Un capanno da giardino offre ulteriore spazio per riporre le attrezzature da giardino. Il robot tagliaerba garantisce una facile manutenzione ed è pronto all'uso. Nel complesso, questa casa, in condizioni pari al nuovo, si presenta come un pacchetto convincente, con una disposizione ben progettata, tecnologie a risparmio energetico e un potenziale versatile. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare la proprietà per valutare personalmente le possibilità che offre. E ricordate: l'uso commerciale è attualmente

obbligatorio! Saremo lieti di consigliarvi al riguardo.

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25028475 - 21509 Glinde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com