

Großhansdorf

# Lauschiges Plätzchen im Herzen der Waldgemeinde

Objektnummer: 25197011



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

KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 558 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25197011
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	630.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	121.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



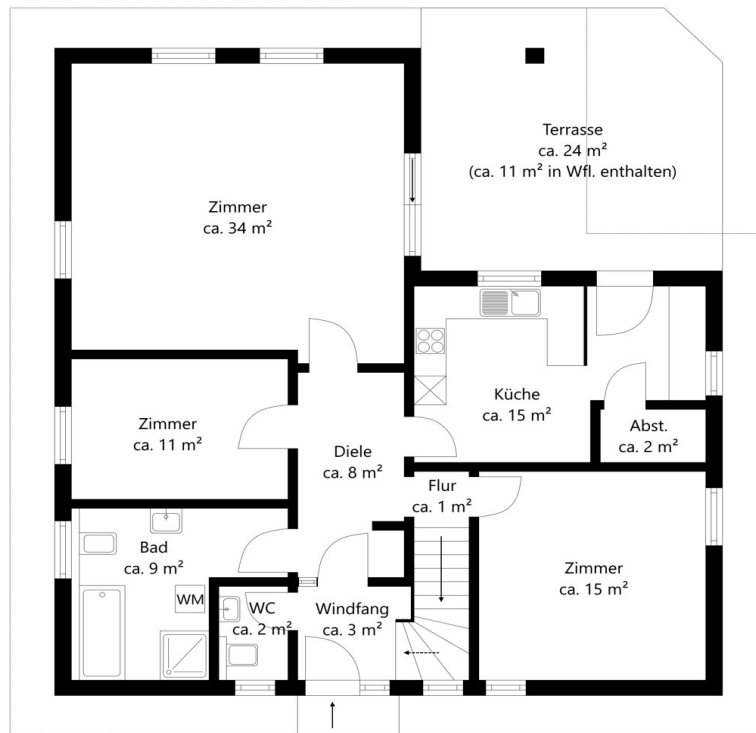
Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie

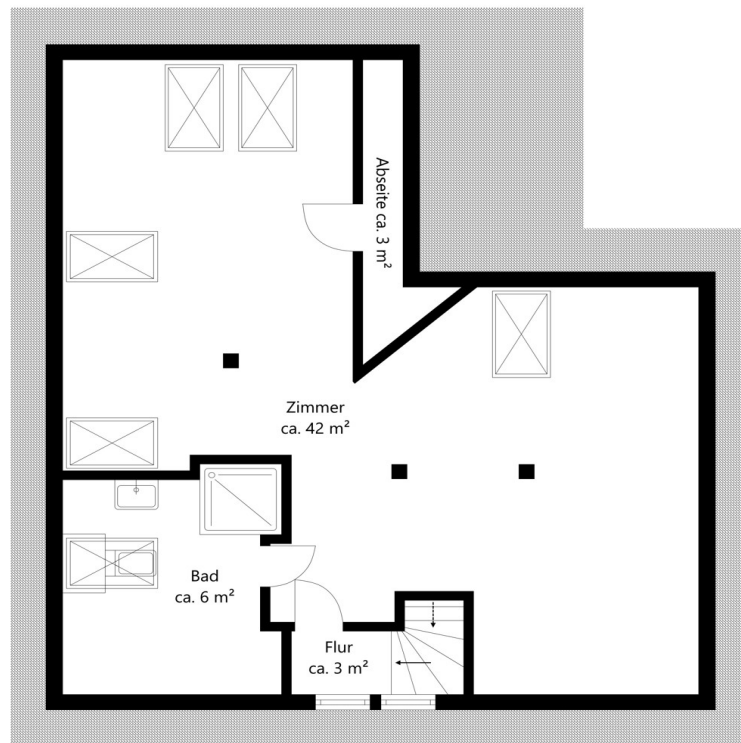


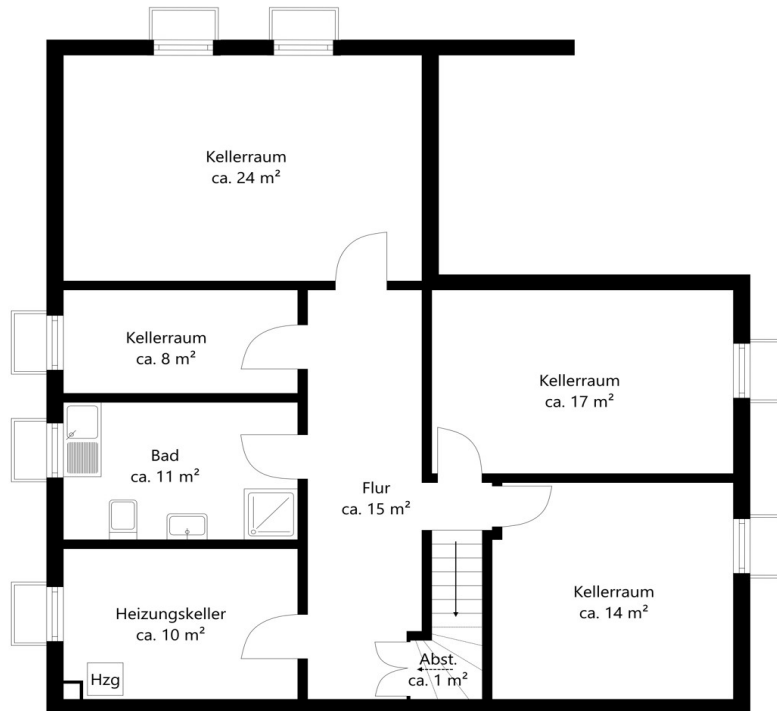
Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Ein erster Eindruck

Ein wahrlich überzeugendes Überraschungspaket erwartet Sie mit dieser Immobilie, die sich eingebettet in eine harmonische Nachbarbebauung in rückwärtiger Lage befindet. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 2.961 m<sup>2</sup> und wurde ideell geteilt. Der Anteil dieses Angebots umfasst dabei ca. 558 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2003 fertig gestellt und mit zeitloser, für die Region typischer, robuster Rotklinkerfassade gestaltet, liegt der Walmdachbungalow mit Südgarten idyllisch zwischen grünen Hecken. Ihr persönlicher Rückzugsort für alle Lebensphasen: Wohnen auf einer Ebene ist hier perspektivisch genauso möglich wie der Alltag mit Familie, welche das ganze Haus vom Dachstudio bis in den wohnlich ausgebauten Vollkeller erfüllt. Gleich drei Stellplätze für Fahrzeuge stehen Ihnen und Ihren Besuchern unmittelbar am Haus zur Verfügung. Darunter ein Doppelcarport mit angrenzendem Gartenschuppen. Dies garantiert kurze Wege vom Auto zum Haus. Äußerst hell und freundlich empfängt Sie der Windfang, der vom Lichteinfall der großen, neuen Gaube oberhalb profitiert. So fällt viel Tageslicht in den Flur und man fühlt sich gleich willkommen. Eine praktische Nische für Garderobe ist zudem vorhanden. Ein durchdachter und vielseitiger Grundriss setzt sich fort: Gleich beim Eingang rechts geht es über die schönen, breiten Treppen ins Dach- und Untergeschoss. Gegenüber liegen die Eingänge in das neutral geflieste Gäste-WC mit Fenster sowie dem geräumigen Vollbad. Und geradezu öffnet sich der alles verbindende Flur zu den Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche. Das großzügige, helle Wohnzimmer besticht mit Fenstern zu gleich drei Seiten. Die Helligkeit und der Blick ins Grüne vermitteln dabei ein großartiges Wohngefühl. Der Zugang zur überdachten Terrasse durch die Schiebetüren vergrößert den Raum darüber hinaus nicht nur optisch: Genießen Sie hier Ihren „Freiraum“ zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter. Die ideale Ausrichtung garantiert sonnige Stunden bis zum Feierabend. Die geräumige Küche präsentiert sich als gemütliche Wohnküche. Sie bietet Platz für eine Sitzecke und viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Die praktische Speisekammer und ein direkter Zugang zur Terrasse und dem sich anschließenden Garten runden auch diesen Bereich perfekt ab. Erst in diesem Jahr wurde der Ausbau des Dachgeschosses fertig gestellt. Lichtdurchflutet präsentiert sich die große Fläche und lässt Ihnen im wahrsten Sinne des Wortes viel Spielraum. Auch auf dieser Ebene gibt es ein komfortables Bad mit Dusche. Die Immobilie ist voll unterkellert. Die Räume mit einer Deckenhöhe von 2,20 Metern, Heizkörpern und isolierverglasten Fenstern bieten viele Möglichkeiten der Nutzung. Ein weiteres Duschbad steht hier zu Ihrer Verfügung. Gerne zeigen wir Ihnen diesen Immobilienschatz, der gut versteckt und wunderbar zentral im begehrten Großhansdorf liegt, bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Ausstattung und Details

- \* Ausbau des Dachgeschosses inklusive Duschbad 2025
- \* Neue Gastherme im Januar 2019
- \* Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- \* Überdachte Terrasse mit Markise
- \* Wohnlich ausgebauter Vollkeller mit Duschbad
- \* Doppelcarport

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Alles zum Standort

Die Waldgemeinde Großhansdorf liegt nordöstlich vor den Toren der Hansestadt Hamburg und in direkter Nachbarschaft zu Ahrensburg. Insbesondere die U-Bahn-Anbindung durch die Linie U1 unterstreicht die Zugehörigkeit zum Ballungsraum Hamburgs. Gleichzeitig überzeugt Großhansdorf mit einer überaus reizvollen Landschaft, einer familienfreundlichen Infrastruktur und zählt so zu den bevorzugten Wohngebieten in Stormarn. Es gibt fußläufige Möglichkeiten für Einkäufe der Dinge des täglichen Bedarfs, außerdem einige Dienstleister und Gastronomen sowie einen Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten. Ein breiteres Angebot findet sich im nahegelegenen Ahrensburg. Ärzte aller Fachrichtungen haben sich in Großhansdorf niedergelassen. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch die Park-Klinik Manhagen (Orthopädie), die benachbarte Augenklinik und die LungenClinic Großhansdorf aus, welche einen internationalen Ruf genießt. Sämtliche Schulformen und verschiedene Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und auf sicheren Wegen gut erreichbar. Neben den Freizeitmöglichkeiten in freier Natur wie Joggen, Radfahren und Wandern bieten Reitställe, Golf- und Tennisplätze sowie verschiedene Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten für große und kleine Leute. Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung an die Strände der Ostsee in ca. 45 Minuten, ebenso wie nach Hamburg in ca. 25 Minuten. Die Autobahnen A 20, A 21 und A 24 sind ebenfalls schnell zu erreichen. Mit der U-Bahn gelangen sie in ca. 40 Minuten direkt in das Hamburger Zentrum. Die Buslinie 369 des HVV verbindet Großhansdorf mit Ahrensburg sowie mit den umliegenden Gemeinden.

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 121.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25197011 - 22927 Großhansdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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