

Glinde

Wohnen und Gewerbe perfekt verbinden!

CODICE OGGETTO: 25028462



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m²

CODICE OGGETTO: 25028462 - 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: 25028462 - 21509 Glinde

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028462
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	895.000 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: 25028462 - 21509 Glinde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	34.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2025	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



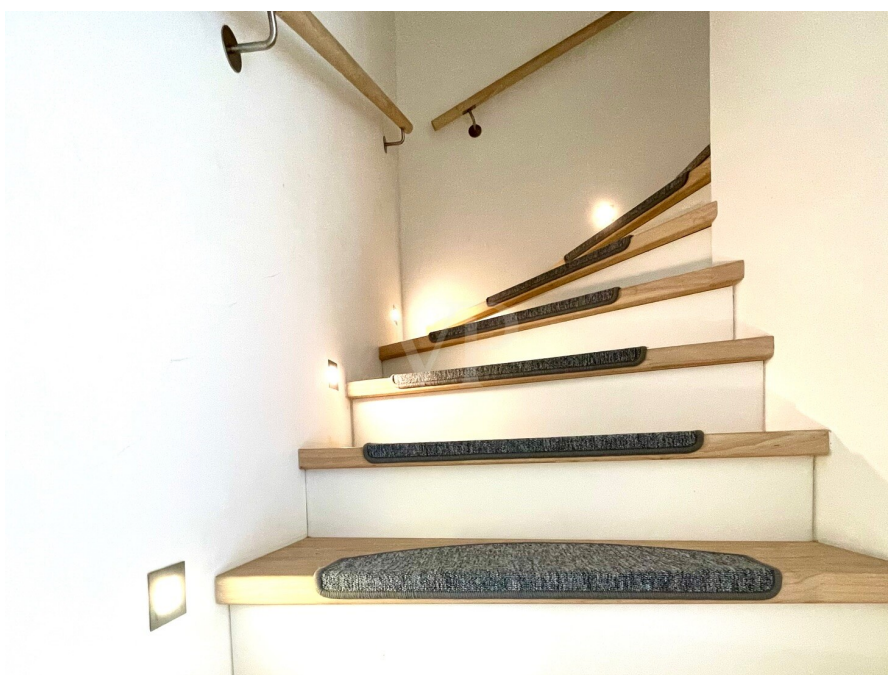
CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



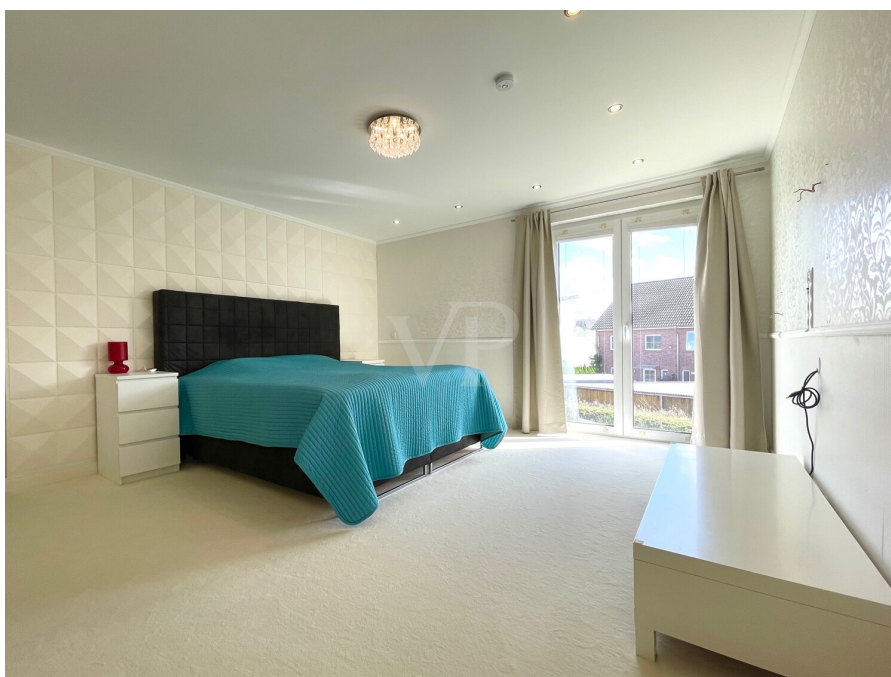
CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028462 - 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

CODICE OGGETTO: 25028462 - 21509 Glinde

La proprietà

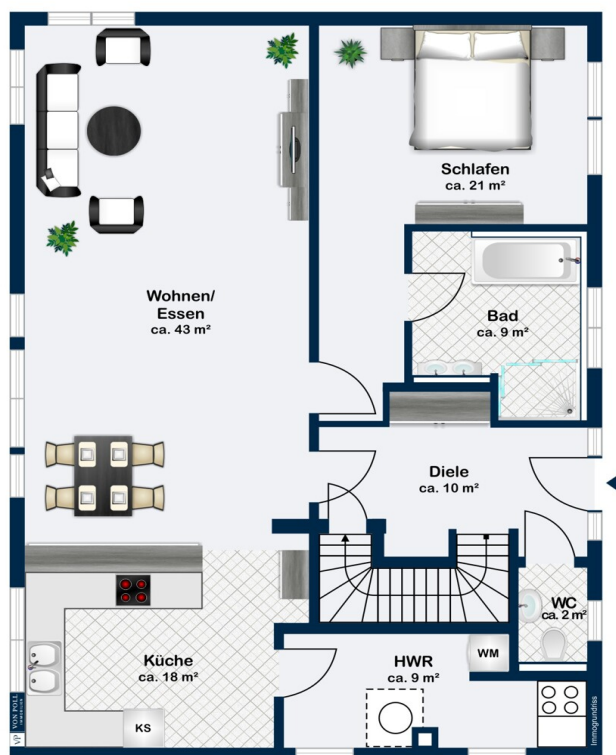


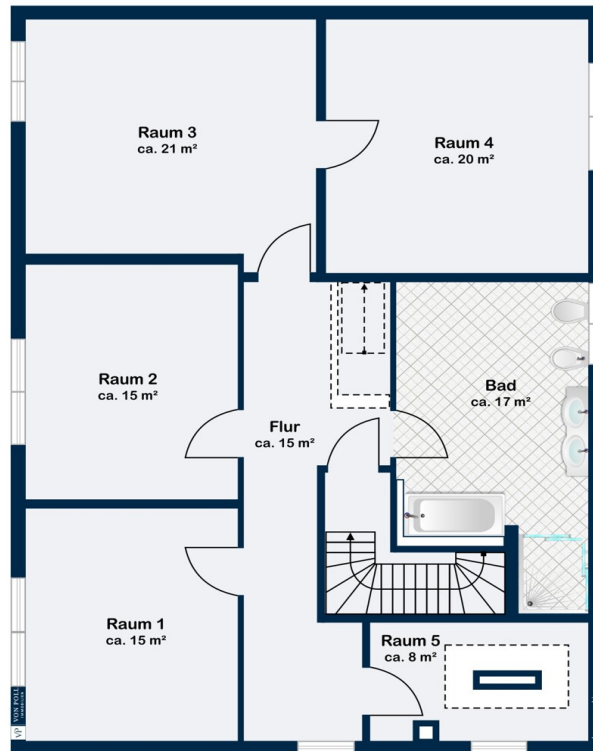
Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

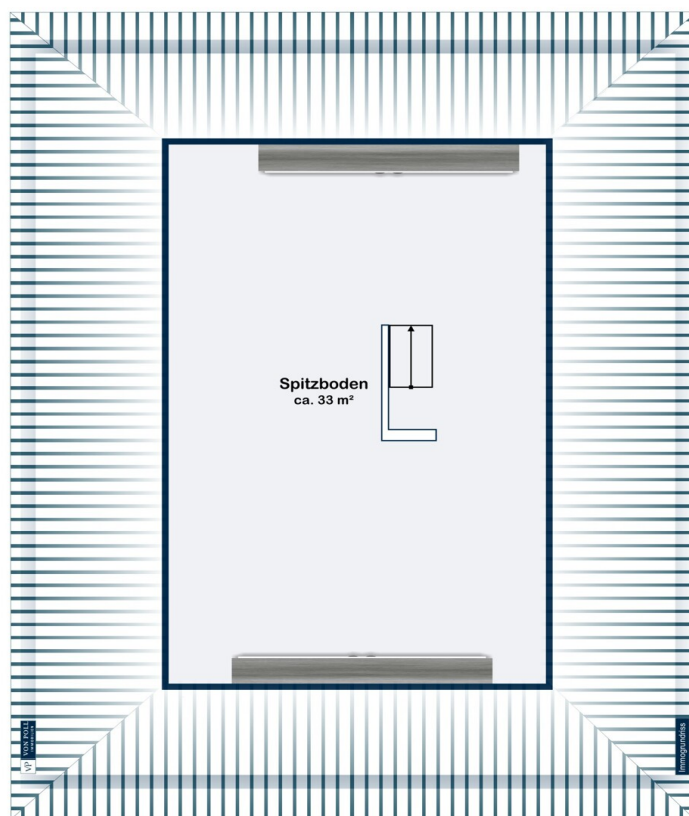
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25028462 - 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: 25028462 - 21509 Glinde

Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung, eine gehobene Ausstattung und besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich gemäß B-Plan (Nr. 40b) in einem „beruhigten Gewerbegebiet“, wobei 51 % der Gesamtfläche einer gewerblichen Nutzung unterliegen. So ist die Immobilie ideal für Käufer geeignet, die „Schöner Wohnen“ und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Wohnfläche von ca. 225 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse mit sieben großzügig geschnittene Zimmer. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste und die gewerbliche Nutzung. Zwei moderne, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer erfüllen höchste Komfortansprüche. Besonders hervorzuheben ist das große Badezimmer im Obergeschoss, welches über eine Whirlpoolwanne und einen Starkstromanschluss für eine Sauna verfügt.

Das rund 1.104 m² große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung. Das Einfamilienhaus wurde so auf dem Grundstück positioniert, dass genügend Platz für den Bau einer zusätzlichen Halle und Garage ist. Auch kann vorraussichtlich ein vollwertiger zweigeschossige Anbau realisiert werden – ein Vorteil für Erwerber mit erweitertem Raumbedarf und dem Wunsch nach mehr Flexibilität. Ein weiterer Pluspunkt ist der ausbaufähige Spitzboden: Bereits verlegte Bodendielen erleichtern einen individuellen Ausbau nach eigenen Wünschen, vielleicht als Lager, Archiv oder zusätzliches Büro?

Im gesamten Gebäude gibt es eine durchdachte Netzwerkverkabelung, sodass moderne Kommunikations- und Arbeitsstrukturen problemlos umgesetzt werden können. Ausstattungsqualität und Bauweise erfüllen hohe Ansprüche: Neben massiver Bauweise nach KfW 70 Standard, die sehr geringe Heizkosten garantiert, sorgen eine effiziente Fußbodenheizung und Solarpaneele für Warmwasser für einen energiesparenden und komfortablen Alltag. Die Vallox Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Ausstattung präsentiert sich modern und zeitlos mit viel Weiß und technischen Raffinessen wie zum Beispiel dem elektrische Wandkamin und einer spektakulären LED Deckenbeleuchtung. Im Außenbereich steht eine sonnige, überdachte Südterrasse mit ca. 24 m² zur Verfügung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Sicherheit wird ebenfalls großgeschrieben: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Pilzkopfverriegelung), Alu Außenjalousien sowie Eingangstüren mit Einbruchschutz bieten ein beruhigendes Maß an Schutz. Das Grundstück ist äußerst praktisch angelegt: Eine großzügig gepflasterte Eingangsfläche bietet Platz für bis zu sieben Fahrzeuge – ideal für einen größeren Fuhrpark. Ein Gartenschuppen stellt weiteren Stauraum für Gartenutensilien bereit. Der Rasenmäroboter sorgt für Pflegeleichtigkeit und möchte gern in Ihren Diensten bleiben.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus im neuwertigem Zustand als überzeugendes Gesamtpaket – mit durchdachtem Raumangebot, energiesparender Technik und vielseitigem Nutzungspotenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen – und bitte nicht vergessen: Ein Gewerbe ist derzeit zwingend notwendig! Wir beraten Sie hierzu gern.

CODICE OGGETTO: 25028462 - 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: 25028462 - 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: 25028462 - 21509 Glinde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 34.50 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: 25028462 - 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