

Großhansdorf

Villen-Bestlage Wohnen in Waldnähe

Objektnummer: 23197031

360°-Rundgang

www.von-poll.comKAUFPREIS: 1.499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.019 m²

Objektnummer: 23197031 - 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: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23197031	Kaufpreis	1.499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	2010	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	108.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.06.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Die Immobilie



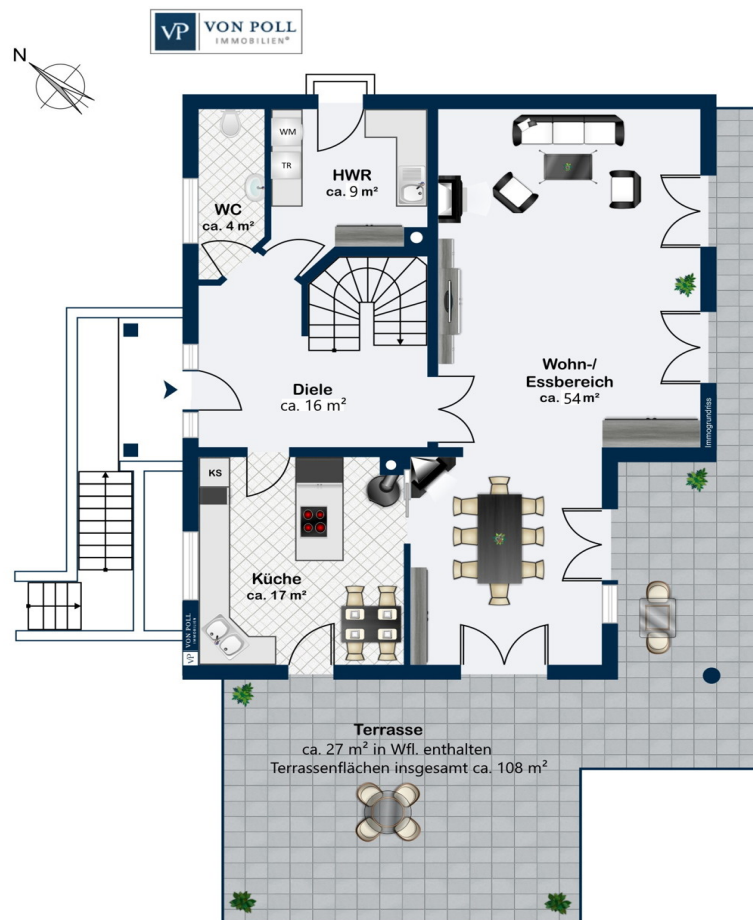
Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

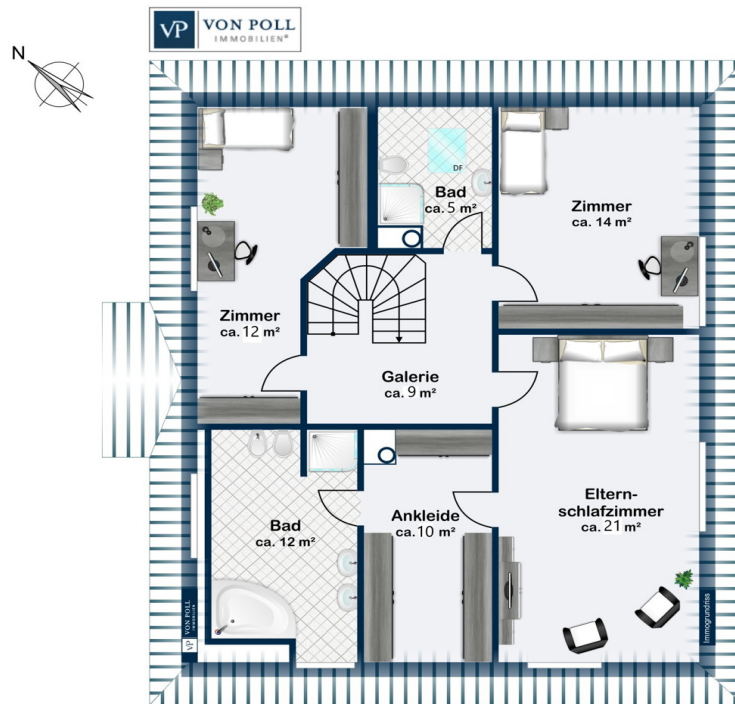
Die Immobilie

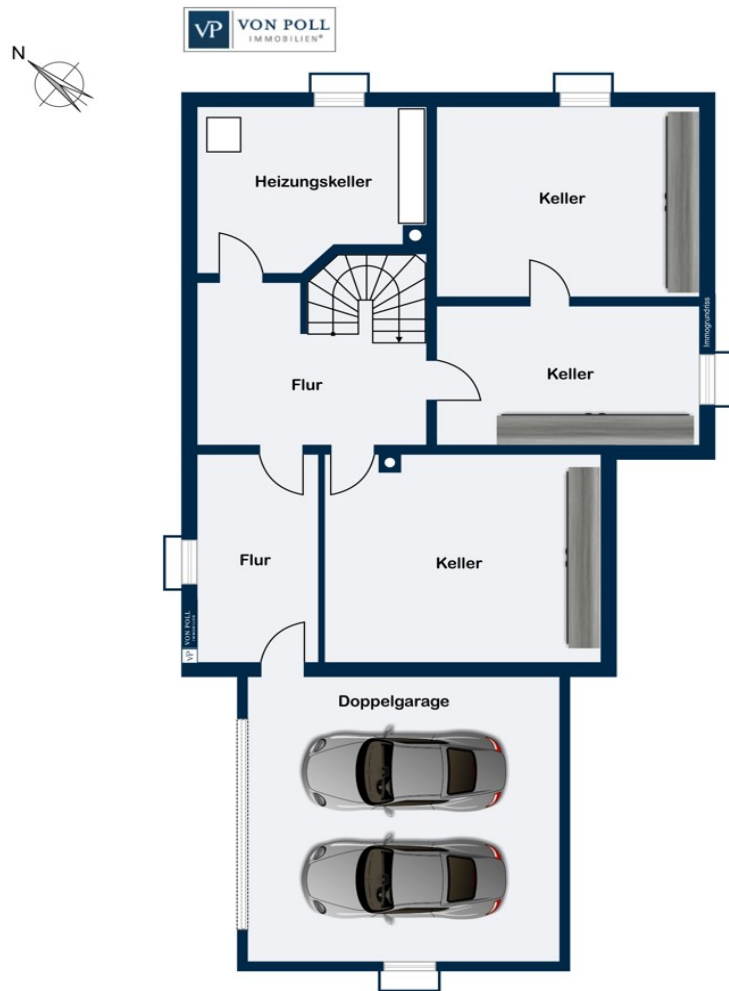


Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

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: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie mit direkter Waldnähe in Großhansdorf, auf einem sehr ruhig gelegenen Eckgrundstück, mutet durch die leichte Hanglage imposant an und versprüht mit dem Säulen-Portal, den weißen Fensterläden und den Sprossenfenstern in roter Backstein-Fassade den typischen Landhaus-Charme. Die Gegebenheiten des Grundstücks wurden raffiniert genutzt, um eine Doppel-Garage mit direktem Hauszugang im Kellergeschoss zu realisieren. Besucher steigen den gepflegten Treppenaufgang empor und gelangen durch eine geschmackvolle Landhaus-Eingangstür mit Glaseinsatz in die repräsentative Diele, in der eine weiße, geschwungene Holzterrappe sowohl in das erste Obergeschoss als auch in den Keller führt. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird durch einen Versatz optisch gegliedert. Ein heller Kachelofen prägt den stilvollen Wohnbereich und verbreitet wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Bodentiefe Sprossenfenster geben den Blick über das Grundstück frei und gewähren Zutritt auf die optimal nach Südwesten ausgerichtete Terrassenflächen. Vor dem Essbereich steht ein geschützter, überdachter Terrassenbereich zur Verfügung. Der breite Dachüberstand der Immobilie wurde rundum mit Deckenspots versehen und versetzt die Immobilie auch bei Dämmerung, qua automatischen Dämmerungsschalter, ins rechte Licht. Von der Diele als auch vom Essbereich gelangen Sie in die hochwertige und modern ausgestattete, cremefarbene Küche. Eine Kochinsel lässt die Herzen höherschlagen, ein Sitzplatz lädt zu gemütlichen Koch-Events mit Freunden und Familie ein und ein direkter Terrassenzugang erleichtert die Abläufe. Ein weiterer Kaminofen in der Küche unterstreicht das heimelige Gefühl an diesem zentralen Ort. Zusätzlichen Stauraum bietet auf dieser Ebene ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Neben Vorratsschränken besteht die Möglichkeit, die Waschmaschine anzuschließen und eine zusätzliche Spüle steht außerdem zur Verfügung. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss von einem Gäste-WC. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer zentralen Galerie. Der Master-Bedroom verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer und im Weiteren ein Bad en Suite. Eine Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion, eine separate Dusche und ein Doppelwaschtisch garantieren einen guten Start in den Tag oder eine entspannte Auszeit zum Feierabend. Zwei weitere Zimmer können individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Diesen Zimmern steht ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Die Immobilie ist voll unterkellert. In den vier Kellerräumen steht reichlich Nutz- und Staufläche zur Verfügung, die Kellerräume sind zudem alle beheizbar. Die Gasbrennwert-Therme von Vaillant ist ebenfalls im Keller untergebracht. Das Grundstück ist liebevoll und pflegeleicht angelegt, große Rhododendren rahmen das Grundstück ein und gewähren Privatsphäre. Ein zusätzliches Gartenhaus ermöglicht das Unterbringen von Gartengeräten und Gartenmöbeln. Genießen Sie dieses Domizil im Grünen in vollen

Zügen.

Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Ausstattung und Details

- * Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- * Elektrisches Tor mit Fernbedienung zur Zufahrt
- * Gegensprechanlage, Fernbedienung und elektrisches Tor für Fußgänger
- * Überdachter Eingangsbereich mit Säulenportal
- * Glasierte Dachpfannen
- * Heller Kachelofen im Wohnzimmer
- * Zusätzlicher Kaminofen in der Küche
- * Kochinsel mit großem Kochfeld
- * Weiße Stil-Innentüren teilweise mit Glaseinsatz
- * Rundum bodentiefe Fenster und Terrassentüren im Wohn- und Esszimmerbereich
- * Sprossenfenster mit Sicherheitsglas und innenliegenden Sprossen

- * Hauswirtschaftsraum im EG mit Außenzugang
- * Vollkeller gebaut als "weiße Wanne"
- * Aufwändige Außenanlagen inklusive Granit-Pflasterung der Terrassen
- * Elektrische Außenrollläden im Erd- und im Obergeschoss
- * Moderne und jährlich gewartete Alarmanlage inklusive Aufschaltung zum Wachdienst und der Polizei, Notfallschalter

Objektnummer: 23197031 - 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. Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel 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, Golfplätze und Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten. Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung an die Strände der Ostsee in ca. 50 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: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 108.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com