

Großhansdorf

Villen-Bestlage Wohnen in Waldnähe

Property ID: 23197031

360°-Rundgang

www.von-poll.comPURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.019 m²

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

At a glance

Property ID	23197031
Living Space	ca. 181 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Year of construction	2010
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.600.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	20.06.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	108.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

The property



Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

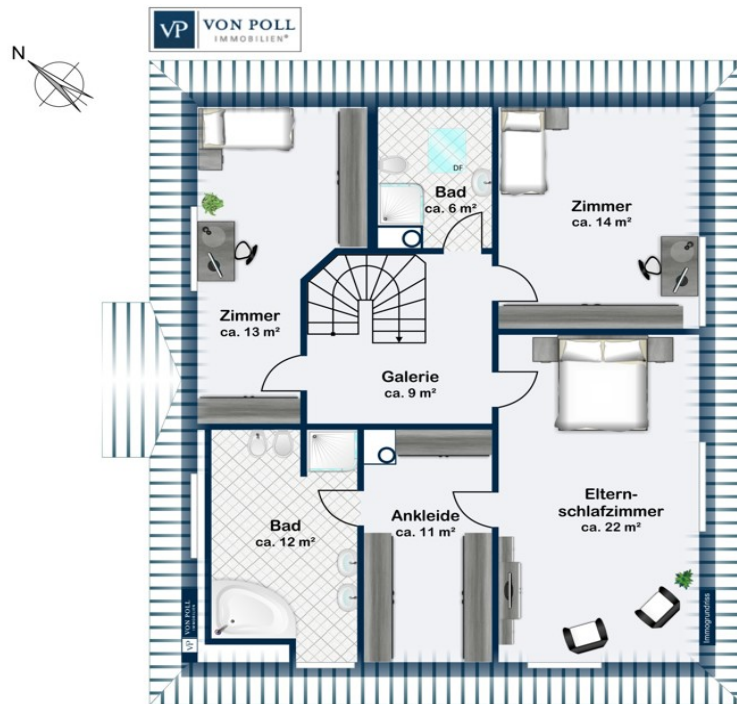
The property

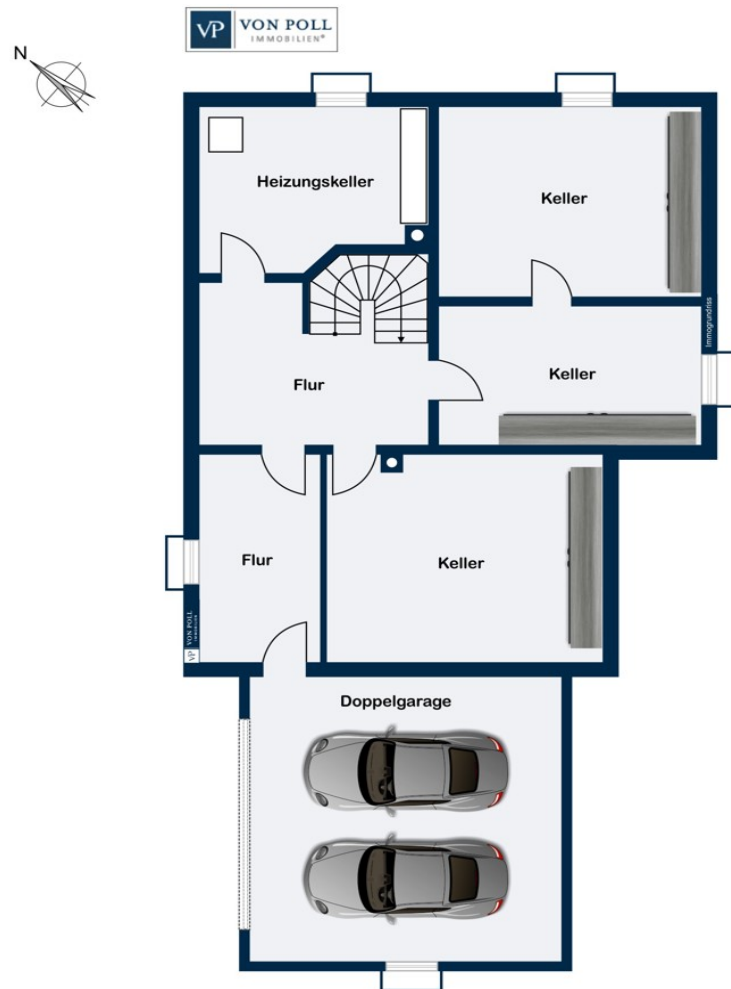


Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

A first impression

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.

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Details of amenities

- * 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

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

All about the location

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 Wohngegenden 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.

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Other information

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.

Property ID: 23197031 - 22927 Großhansdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com