



Großzügiges Einfamilienhaus mit Innenpool u. Sauna

📍 22927 Großhansdorf

✓ Balkon, Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz, Bad mit Wanne, Gäste WC, teilweise unterkellert

685.000 €

Kaufpreis

218 m²

Wohnfläche (ca.)

6,5

Zimmer

1.250 m²

Grundstücksfl. (ca.)

Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Villa
Kaufpreis	685.000 €
Wohnfläche	ca. 218,00 m ²
Grundstücksfl.	ca. 1.250,00 m ²
Zimmer	6,5
Bezug	nach Vereinbarung
Käuferprovision	Bei Notarvertragsabschluß ist vom Käufer eine Courtage in Höhe von 6% + MwSt. vom Kaufpreis zu zahlen.

Preise & Kosten

Kaufpreis 685.000 €

Das Haus

Villa

2 Geschosse

Baujahr: 1962/1977

- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ teilweise unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Balkon, Garten, Terrasse, Wintergarten

frei

Bezug: nach Vereinbarung

- ✓ 3 Stellplätze: Garage, Stellplatz
- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkettboden
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum
- ✓ Wellness: Sauna, Swimming-Pool
- ✓ Sicherheitstechnik: Alarmanlage, Kamera

Energie / Versorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2011
Wesentliche Energieträger	Erdgas
Endenergieverbrauch	190,70 kWh/(m ² ·a) - Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse	F
Gültigkeit	19.04.2019 bis 19.04.2029

- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Zentralheizung

Objektbeschreibung

Das gut aufgeteilte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1962 errichtet und im Jahr 1977 erweitert. Das Objekt besitzt größtenteils eine weiße Wärmedämmfassade und wurde laufend durch Fachhandwerker instand gehalten. Die Gesamtfläche - also Wohn- und Nutzfläche - beträgt ca. 285qm.

Es gibt einen Teilkeller mit drei Räumen, in welchen sich auch die Buderus-Heizanlage mit Warmwasseraufbereitung befindet. Diese wurde im Jahr 2011 erneuert.

Im Erdgeschoß gibt es ein Entree mit Gäste-WC und daneben die hochwertige, hochglanzweiße Landhaus-Einbauküche mit schönen Granitarbeitsplatten. Alle wichtigen Einbaugeräte sind hier vorhanden. Ebenso ein zweckmässiger Essplatz. Vom großen Wohnzimmer mit Parkettboden und Kamin gelangt man in den ca. 10qm grossen, hellen Wintergarten. Dieser ist beheizt und besitzt zusätzlich eine Aussendachmarkise gegen Sonneneinstrahlung. Er besitzt ebenfalls einen Kamin. Dem angrenzenden Innenpoolanbau ist wiederum eine große Südwest-Terrasse vorgelagert, welche eine lange Aussenmarkise hat. Die Terrasse hat auch noch einen Aussenkamin. Von der Terrasse und vom Wohnzimmer gelangt man in das Innenschwimmbad (Maße ca. 8x4m) mit Gegenstromanlage sowie einer Sauna und einer großen Glasdusche. Ferner befindet sich im EG noch ein Schlafzimmer mit Bad

en Suite. Das moderne, weiße Bad mit Fenster hat einen
Doppelwaschtisch, eine Whirlpoolwanne und eine Bidet sowie einen

Handtuch-Wandheizkörper.

Von der Entree-Treppe gelangt man in das Dachgeschoß, wo es drei kleinere Zimmer gibt und ein weißes Duschbad mit Fenster. Von zwei Zimmern aus gelangt man auf den ca. 8qm großen Südwest-Balkon. Desweiteren gibt es noch einen tollen ca. 30qm großen Ballettsaal, welcher auch als Fitnessraum etc. genutzt werden kann. Zur perfekten Ergänzung liegt daneben ein Gäste-WC und ein An/Umkleidebereich.

Ausstattung/Grundstück

Das gut eingewachsene Grundstück ist perfekt gärtnerisch angelegt und hat keine grossen Bäume die es beschatten. Im hinteren Bereich ist eine ausreichend grosse Rasenfläche mit einer achteckigen, ansprechenden Gartenlaube vorhanden. Vor dem Haus befindet sich genug Stellplatz für bis zu drei Pkw's. Ferner gibt es direkt am Haus die Doppelgarage mit elektrischen Tor und einem hinteren Ausgang in den Garten. Eine Alarmanlage, eine Videoüberwachung und teilweise Rollläden sorgen für ausreichend Sicherheit. Der Heizkostenverbrauch inkl. Schwimmbad bei einer zwei-Personen-Nutzung betrug bisher nur ca. € 3000,- p.a.. Das Objekt eignet sich auch gut für Selbstständige wie z.B. Psychologen, Yogalehrer, Physiotherapeuten o.ä.. Es besteht auch die Möglichkeit, gemäß dem gültigen B-Plan, auf dem Grundstück ein neues Doppelhaus zu errichten. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist immer vom Käufer zuvor zu prüfen - hierfür übernehmen wir keine Gewähr.

Besichtigungstermine

Besichtigungen gerne nach vorheriger Absprache.

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage von Großhansdorf/Schmalenbeck in einer alleearartigen Seitenstrasse, mit einer eingewachsenen Einfamilien-und Doppelhausbebauung. Die Haupteinkaufsstrasse ist ca. 15 Gehminuten entfernt bzw. mit dem Auto in nur wenigen Minuten. Alle wichtigen Schulen sind in Großhansdorf vorhanden und fussläufig erreichbar oder schnell mit dem Fahrrad. Eine schöne Waldfläche (der Hamburger Wald) mit Laufstrecke ist in wenigen Laufminuten ebenfalls zu erreichen. Die U-Bahnstation Kiekut ist nur ca. fünf Gehminuten entfernt. Zur BAB 1 nach Hamburg/Lübeck sind es nur ca. zwei Pkw-Fahrminuten. Von hier aus gelangt man in ca. 30 Minuten in die Hamburger-City oder in die Lübecker-Altstadt.

Alle Bilder



Seitenansicht



Vorderansicht



alleartige Strasse



Doppelgarage



Gartenbereich mit Laube



Große Süd-West-Terrasse



Aussenkamin



Innenpool



Sauna mit Dusche



Wintergarten mit Kaminofen



Wintergartenmarkise



Wohnzimmer mit Wintergarten



Wohnzimmerkaminofen



Wohn/Esszimmer



Entree



Helle Einbauküche



Küche mit Essplatz



Vollbad im EG



Vollbad mit Bidet



Whirlpoolwanne



Schlafzimmer mit Bad ensuite



Gäste-WC im EG



Empore DG



Ballettsaal/Fitnessraum



Um/Ankleideraum



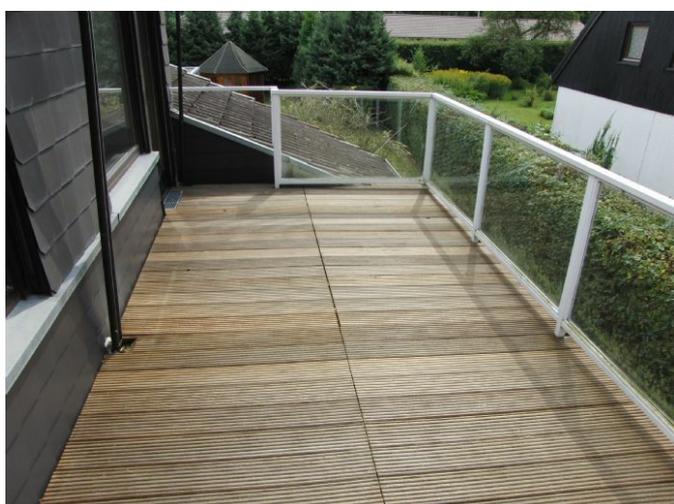
Gäste-WC im DG



Halbes Zimmer im DG



Duschbad im DG



Großer Balkon im DG



Kellerbereich



Modeme Heizanlage