



E&V ID W-02WQNF

PINNBURG 26 — 22927 GROSSHANSDORF

Wunderbares Friesenhaus in absoluter Toplage

WOHNFLÄCHE

ca. 228 m²

BAUJAHR

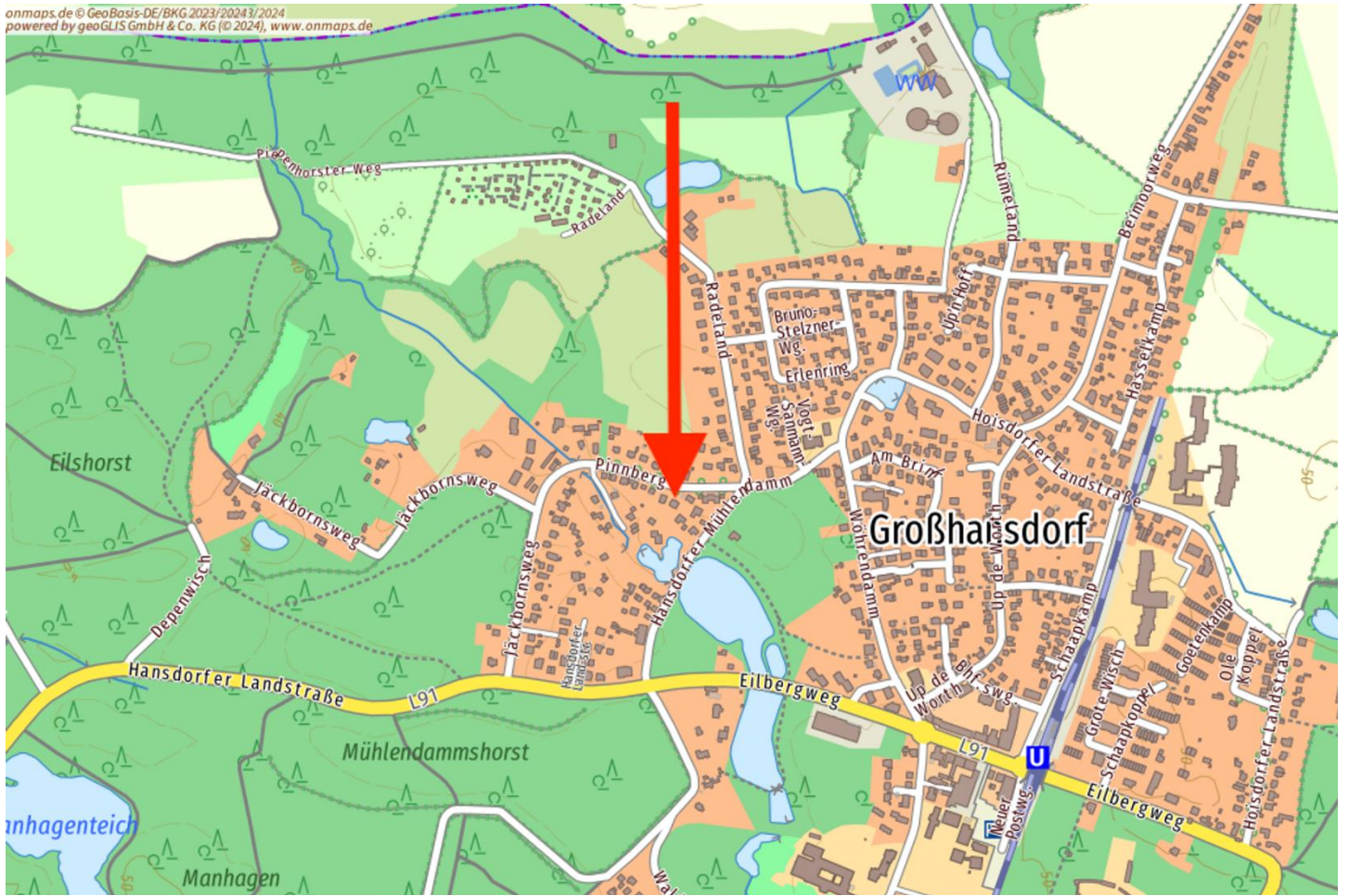
1993

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 1.332 m²

KAUFPREIS

1.195.000 €



Kartenausschnitt

Eckdaten

Baujahr	Anzahl Badezimmer	nach Absprache
1993	2	Objektzustand
Nutzfläche	Anzahl Etagen	gepflegt
ca. 103 m ²	4	Anzahl Parkplätze
Anzahl Zimmer	Vermietet	4
6	nein	Stellplatztyp
Anzahl Schlafzimmer	Verfügbar ab	Doppelcarport
4		

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für

beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Hausansicht aus dem Garten

Objektbeschreibung

In privilegierter Lage in Großhansdorf erwartet Sie dieses wunderschöne und voll unterkellerte Einfamilienhaus auf einer Grundstücksfläche von 1332 m². Der 1993 errichtete Familienraum befindet sich in einem gepflegten und guten Zustand. Die Immobilie verfügt über ca. 228 m² Wohnfläche und hat neben dem schönen Garten und der idyllischen Umgebung auch noch einen Keller mit weiteren ca. 103 m² Nutzfläche zu bieten. Sie betreten das im Erdgeschoss mit Terrakotta-Fliesen ausgestattete Objekt durch eine großzügige Diele, an die sich eine Garderobe und ein Gäste-WC anschließt. Von der Diele aus gelangen Sie in den hellen, stilvollen Wohn- und Essbereich, der mit seinen ca. 44 m² mehr als genug Platz für die ganze Familie, Feiern und Spieleabende bietet. Dank der großen nach Osten, Westen und Süden ausgerichteten Fenster strahlt hier den ganzen Tag über die Sonne herein, während am Abend der gemütliche Kamin angenehm flackerndes Licht und wohlige Wärme spendet. Die weitläufige Terrasse mit teilweise überdachtem Freisitz und der großartige grüne Garten sind durch die bodentiefen und verglasten Terrassentüren zu erreichen. Die Küche und das benachbarte Esszimmer sind derzeit räumlich voneinander getrennt, können aber natürlich auf Wunsch auch baulich geöffnet werden. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte und ist in weiß gehalten. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein ca. 14 m² großes Zimmer auf der Nordseite, das sich als Gäste- oder Schlafzimmer anbietet mit einer benachbarten Ankleide und einem Vollbad zur Straßenseite hin ausgerichtet. Über Echtholztreppen sind die Geschosse miteinander

verbunden und im Obergeschoss ist Ahorn-Parkett verlegt. Im Obergeschoss befinden sich drei in etwa gleich große Schlafzimmer von ca. 15 m² sowie ein Arbeitszimmer von ca. 10 m². Die beiden außen liegenden Kinderzimmer zum Garten hin sind als Maisonette mit einer Galerie über zwei Ebenen geplant und wirken durch die Gauben und Schrägen ebenso wie durch die freien Holzbalken sehr gemütlich. Mit insgesamt ca. 25 m² im Obergeschoss und Spitzboden sind diese Räumlichkeiten ein wahrer Kindertraum. Während ein Kinderzimmer direkt ein integriertes Duschbad besitzt, ist das zweite Bad auf dieser Ebene vom Flur aus zugänglich und mit einer Wanne versehen. Direkt neben diesem zweiten Badezimmer befindet sich noch ein kleiner Raum, in den sich wie zuvor wieder eine kleine Küche integrieren lässt. Alternativ könnte auch das Bad nebenan mit dieser Fläche vergrößert werden oder ein Hauswirtschaftsraum daraus entstehen. Der Vollkeller verfügt über reichlich Platz und Stauraum. Hier befinden sich neben der Gasheizung aus dem Baujahr Möglichkeiten eines Hauswirtschaftsraumes sowie Vorrats- und Abstellräume. Ebenso ist ein sehr großer über 40 m² großer Hobbyraum vorhanden, der einige Optionen bietet. Abschließend ist in dem als Vorratskeller im Grundriss bezeichneten Kellerraum eine Sauna eingebaut. Wenn man den Keller durch die Außentreppe verlässt, gelangt man zum Doppelcarport mit abschließbarem Bereich. Die Optik dieser Immobilie im Friesenstil versprüht ein großartiges Flair nicht nur von außen, sondern lässt durch seine Aufteilung und Großzügigkeit für Familien mit mehreren Personen keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst!



Blick von der Terrasse in den Garten

Lagebeschreibung

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 Hamburg. 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 die 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 genießen.

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 der Freizeitgestaltung für Groß und Klein. 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 und erschließen das weitere Umland. Mit der U-Bahn gelangen sie in ca. 50 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt.



Hausansicht aus dem Garten



Blick von der Terrasse in den Garten



Hausansicht aus Südosten



Terrasse



Eingangsbereich



Malerischer und schön eingewachsener Garten



Unterer Teil des rückwärtigen Gartens



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit schönem Blick in den Garten



Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse



Freisitz auf der Terrasse



Einbauküche im Erdgeschoss



Rückansicht des Hauses



Badezimmer im Erdgeschoss



Kinderzimmer Tochter als Maisonette im OG



Flur im Obergeschoss



Kinderzimmer Sohn mit Zugang zum Duschbad



Blick ins Kinderzimmer im OG



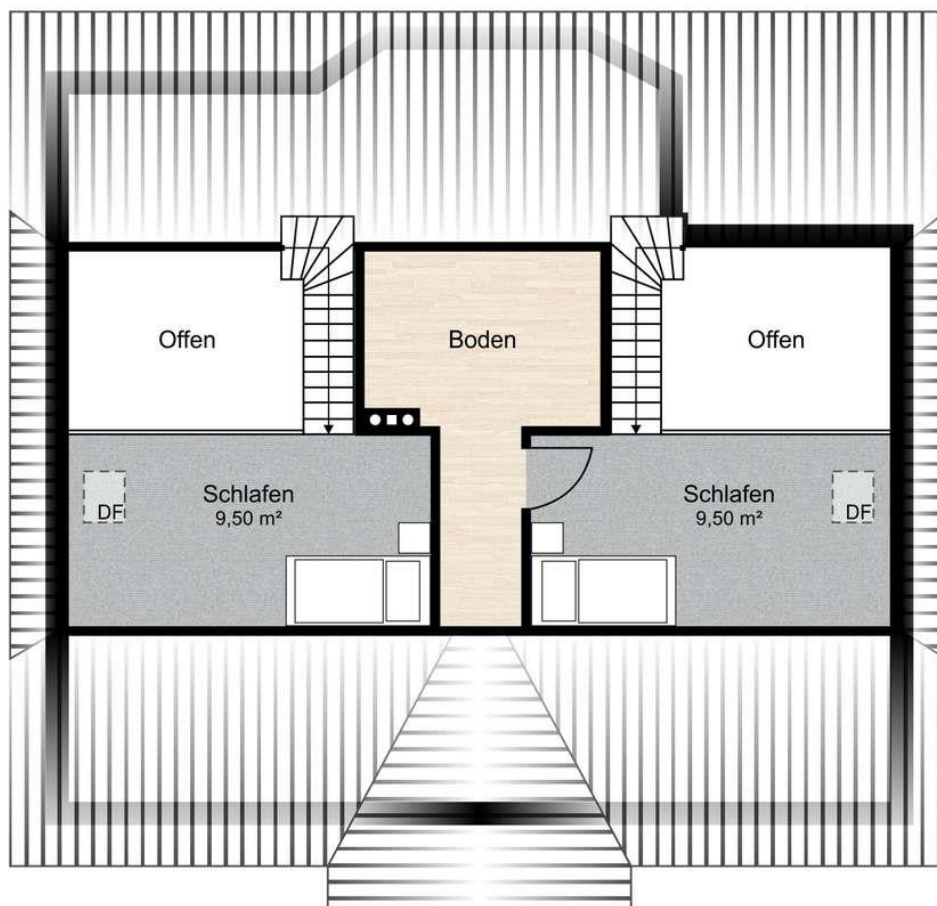
Flur und Zugang zum Wohnzimmer



Treppenabgang zum Keller

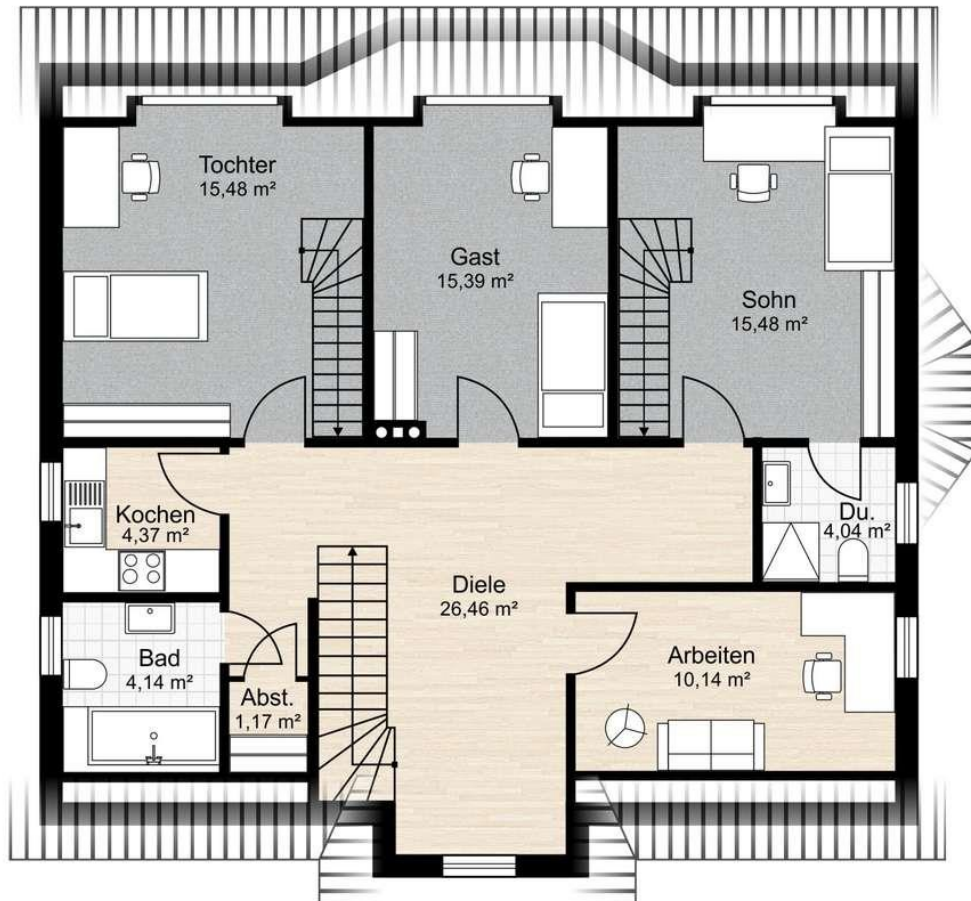


Flur im Keller



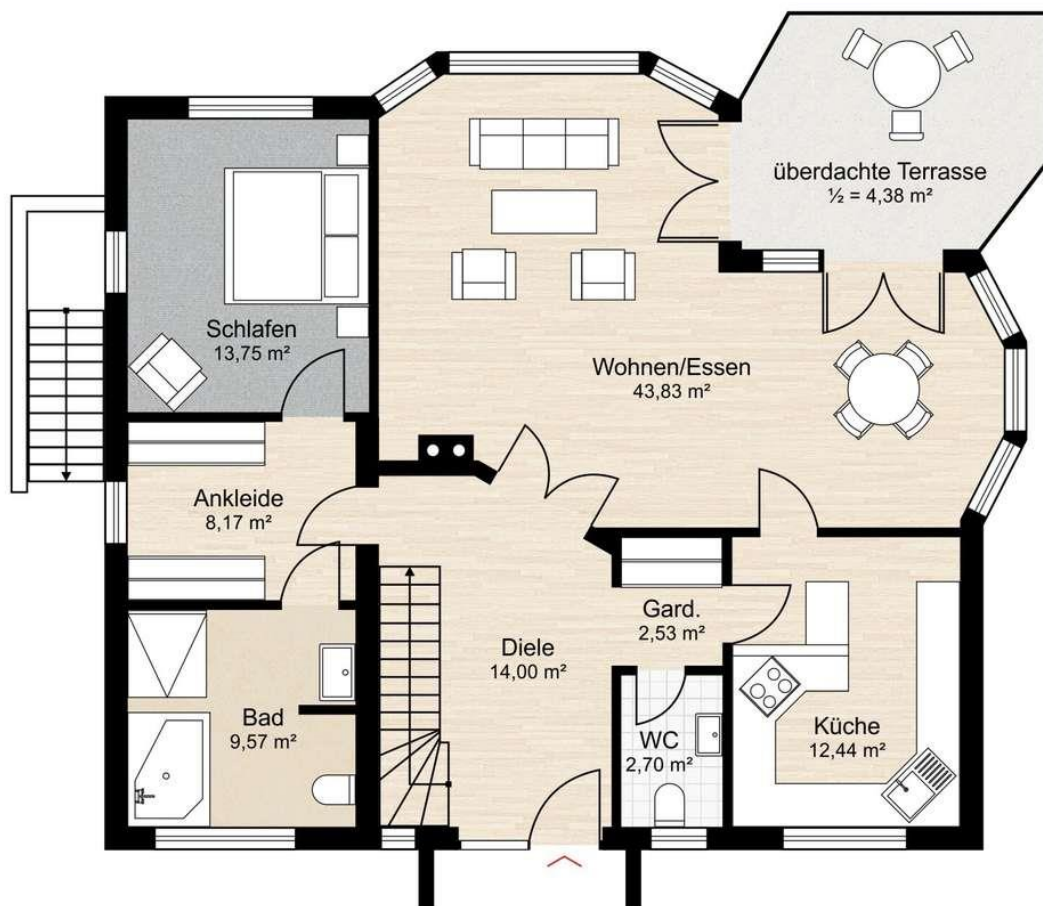
Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Obergeschoss und Spitzboden



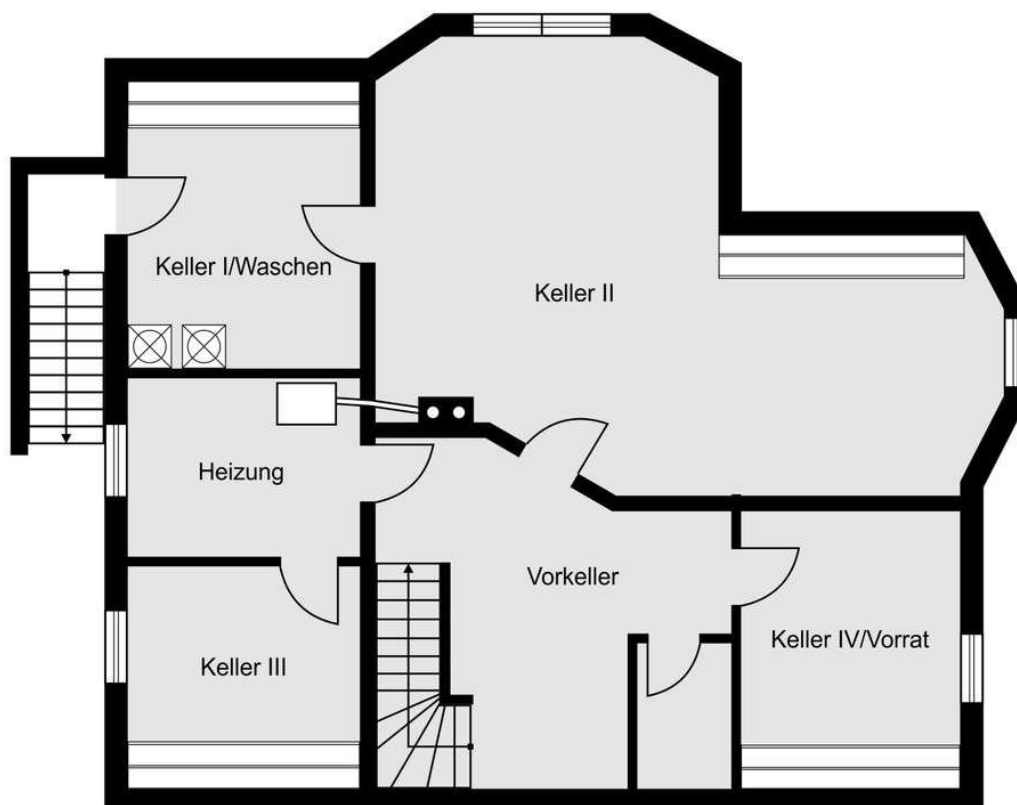
Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Obergeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Erdgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Keller



Unser Service für ihre Immobilienfinanzierung

Engel & Völkers Finance ist Ihr verlässlicher Partner, wenn es um Finanzierungsfragen geht. Durch unsere jahrelange Erfahrung und unserem engen persönlichen Kontakt zu einer Vielzahl von Bankpartnern bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Finanzierungsprojekt. Unabhängig von Kreditinstituten finden wir aus einem Portfolio von über 550 Banken genau das richtige Angebot für Sie.



OPTIMALER ZINSVERGLEICH

Konkretes Finanzierungsangebot
in kürzester Zeit



RUNDUM-SERVICE

Einholung aller Objektunterlagen



UNKOMPLIZIERTE ABWICKLUNG

Schnelle Finanzierungszusage ermöglicht
den Kauf Ihrer Wunschimmobilie



BONITÄTSSICHERUNG

Konditionsvergleich ohne Negativeauswirkung
auf Ihren Schufa-Score



100 % PLUS FINANZIERUNG

Finanzierung des Kaufpreises inkl. Nebenkosten
und ggf. Modernisierung möglich



AFTER-SALES-SERVICE

Garantierte Betreuung auch nach
Darlehensvermittlung



Christoph Enders

Finanzierungsspezialist

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Ahrensburg, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Rathausplatz 35, D-22926 Ahrensburg, Ahrensburg@engelvoelkers.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerbelehrung

Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Haftungsausschuss

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An: Ahrensburg, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Rathausplatz 35, D-22926 Ahrensburg, Tel.: +49 4102 7099 640, Ahrensburg@engelvoelkers.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift

Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Ahrensburg, Rathausplatz 35, D-22926 Ahrensburg. Hinweise, wie Engel & Völkers Daten verarbeitet, finden Sie unter www.engelvoelkers.com/freising/Datenschutz.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1

Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z. B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Ergibt sich nicht aus abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag mit dem Eigentümer oder Vermieter eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen vor Vertragsende schriftlich oder in Textform gekündigt hat.

2

Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die hierdurch entstehenden Schäden.

3

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

4

Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

5

Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch dem Grunde nach nicht, sofern nicht ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.

6

Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

7

Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision. Dies gilt entsprechend für den Ersatz von Aufwendungen, die wir im berechtigten Vertrauen auf den Abschluss eines Hauptvertrages getätigt haben, der aufgrund des schuldhaften Verhaltens des Kunden nicht zustande gekommen ist.

8

Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

9

Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

10

Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

11

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nach Zustandekommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.



ENGEL & VÖLKERS AHRENSBURG

+49 4102 7099 640 | Ahrensburg@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/ahrensburg
Rathausplatz 35 | D-22926 Ahrensburg | Hamburg Südost Immobilien GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH