



WALDREITER

IMMOBILIEN





Wetenkamp 2, 22927 Großhansdorf

Grundstücksgröße

1087m²

Wohnfläche

ca. 110m²

Baujahr

1965

Sanierungsstand

Sanierungsbedürftig

4 Zimmer

1 Garage

2 Bäder

2 Außenstellplätze

Angeboten für **520.000 €** (4.727€ / m²)

Bodenrichtwert: 543.500 € (500€ / m²)



Besonderheiten

- Wintergarten mit Terrasse in Südausrichtung
- Viel Potential zur individuellen Gestaltung
- Ruhiges Wohngebiet in Sackgassenlage
- Großzügiger, liebevoll angelegter Garten
- Gute Anbindung an Schmalenbecks Infrastruktur
- Erweiterungspotential um einen Raum

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche mit acht Zimmern viel Potenzial zur individuellen Neugestaltung. Das 1.087 m² große Grundstück überzeugt mit einem natürlich angelegten, sonnigen, südlich ausgerichteten Garten hinter dem Haus sowie einem Wintergarten mit Südausrichtung. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein angenehmes und verkehrsarmes Wohnumfeld.



Gepflegtes Grundstück mit Potential



Die vorhandene Altsubstanz auf dem Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen. Ob umfassende Sanierung oder ein neues Wohnkonzept – hier bietet sich viel Potenzial, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.



Die Elektrik des Hauses muss vollständig erneuert werden – das bietet jedoch die ideale Gelegenheit, sämtliche Installationen individuell und zukunftssicher zu planen. Von smarten Licht- und Heizsystemen über moderne Steckdosenplatzierung bis hin zur Vorbereitung für E-Mobilität oder Homeoffice.



Das Grundstück überzeugt durch einen natürlichen, liebevoll gepflegten Garten auf großzügiger Fläche. Die Südausrichtung bietet viel Sonne und ideale Bedingungen für Familien oder Gartenliebhaber. Das Haus liegt ruhig in einer Sackgasse innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Die grüne Umgebung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und Raum zur Entfaltung.



Das angebotene Grundstück ist voll erschlossen und bereits an die wichtigen Versorgungsleitungen angebunden. Anschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser sowie Strom sind vorhanden und ermöglichen eine unkomplizierte Planung zukünftiger Bau- oder Modernisierungsvorhaben.



Das angebotene Grundstück überzeugt durch seine gute Anbindung an die Infrastruktur des Großhansdorfer Ortsteils Schmalenbek. Kindergärten, Grundschule sowie Gymnasium und Gesamtschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und die U-Bahn U1 sind bequem problemlos fußläufig erreichbar.





Die negativen Seiten - Chance auf etwas Neues



Wenig Wohnfläche vorhanden. Zu einem Hauptschlafzimmer gesellt sich ohne Erweiterung nur noch ein kleines Zimmer im Obergeschoss. Eine Teilung des Schlafzimmers und Entfernung der Abseite wäre zusätzlich möglich.



Der Elektrobereich, Sanitärbereich und die Böden müssen erneuert werden. Eine Modernisierung fand in den letzten Jahren nicht statt. Die Fenster könnten zum jetzigen Zeitpunkt noch bleiben und dann Schritt für Schritt erneuert werden.



Der gesamte Keller muss trocken gelegt werden. Bedeutet die Außenwände müssen abgegraben und dann die Hausstruktur neu versiegelt werden. Der Keller bietet viel Potential und vorher viel Arbeit. Ein separater Zugang zum Keller ermöglicht eine Einliegerwohnung oder ein Rückzugsort für Teenager.



Der Dachboden könnte zu einem Studio ausgebaut werden. Muss jedoch vorher komplett saniert, gedämmt und neu zugänglich gemacht werden.

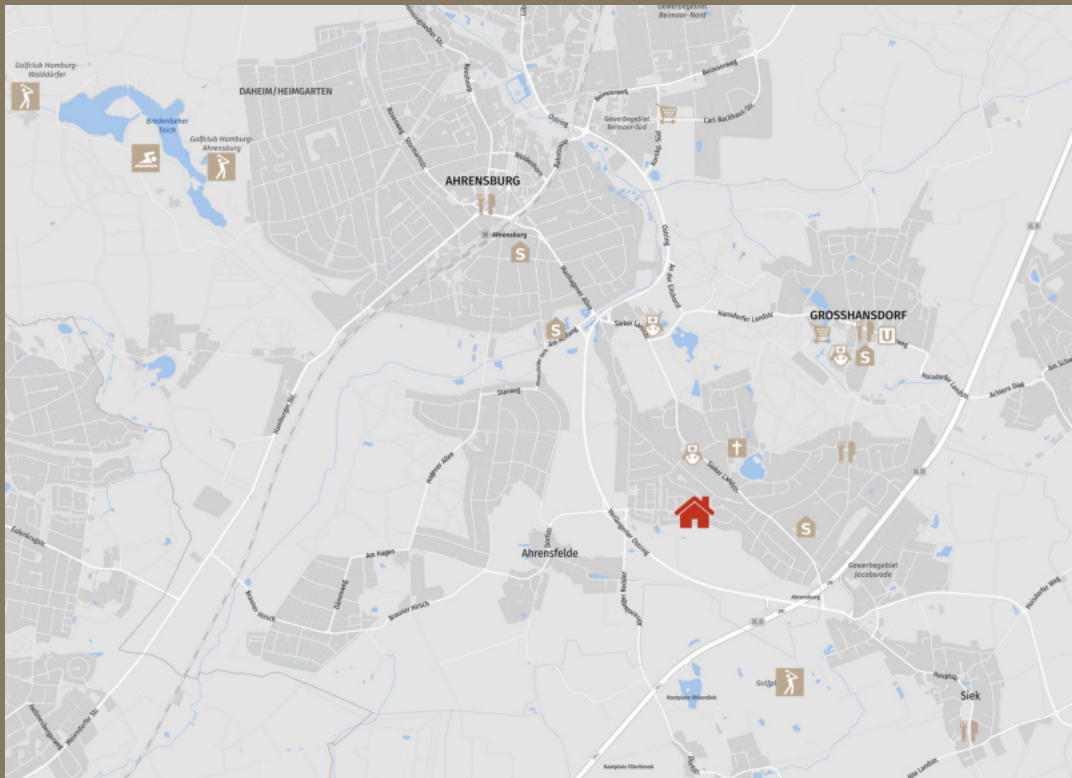


Die Realität ist, dass man mit viel Aufwand und Budget, das Haus zu einem gemütlichen Zuhause machen kann. Je mehr man selber kann, desto wirtschaftlicher. Für alle unbegabten Handwerker empfiehlt sich ein Abriss und Neubau. Das Grundstück bietet unglaubliche Potentiale und eine hervorragende Lage.



Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in Großhansdorf, einer sehr begehrten Nachbargemeinde Ahrensburgs, die nicht umsonst als "Hamburgs schöne Nachbarin" bekannt ist. Großhansdorf besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Sie finden hier fußläufig alles für den täglichen Bedarf - von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Ärztehäusern & Fachkliniken. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und liegt nur wenige Gehminuten vom Groten Diek Teich in Großhansdorf entfernt. Die Lage gehört zu den begehrtesten Wohnadressen nördlich von Hamburg. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre.



Gehminuten 	
U1 Schmalenbeck	Grundschule
10 min	12 min
Supermärkte	Kindergarten
10 min	4 min
Post & Pakete	Restaurants
5 min	5 min

Fahrminuten 	
Hamburg Zentrum	Timmendorf, Ostsee
30 min	50 min
Ahrensburg Zentrum	Lübeck Zentrum
10 min	35 min
Flughafen Hamburg	Diverse Golfplätze
40 min	10 min



Leben zwischen Dorf und Großstadt

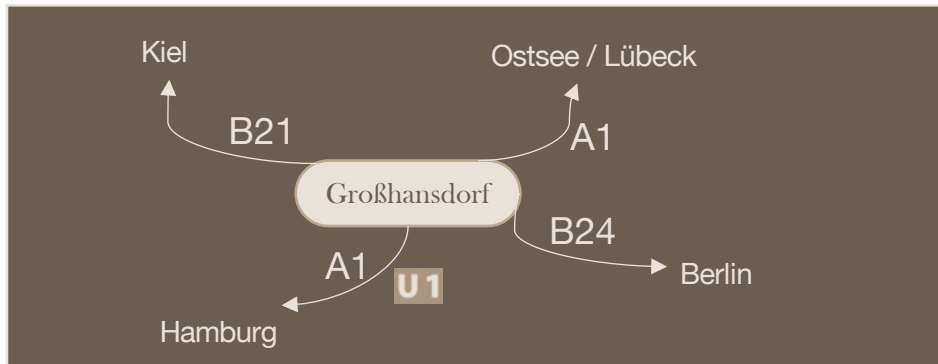
Mikrolage

Großhansdorf liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein, etwa 25 km nordöstlich von Hamburg.

Die Mikrolage ist geprägt durch eine naturnahe Umgebung mit ausgedehnten Wäldern, kleinen Seen und geschützten Biotopen. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Alt-Großhansdorf und Schmalenbeck. Sie bietet eine sehr gute Infrastruktur: mehrere Schulen, darunter ein Gymnasium, zwei spezialisierte Kliniken, diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie vielfältige kleinere und mittlere Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Drei U-Bahn-Stationen der Hamburger Linie U1 liegen im Ort und ermöglichen schnelle Fahrten in die Hamburger Innenstadt.

Die Nähe zur A1 sorgt zudem für gute Autoanbindung nach Lübeck, an die Ostsee und Richtung Hamburg / Berlin. Großhansdorf bietet somit eine ruhige Wohnlage im Grünen mit gleichzeitig enger Anbindung an die Metropolregion Hamburg – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.



Makrolage

Großhansdorf liegt in Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Die Makrolage ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Hamburg und die sehr gute regionale Einbindung. Großhansdorf profitiert von der leistungsfähigen Infrastruktur des Hamburger Umlands: Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der öffentliche Nahverkehr über die U1 mit direktem Anschluss an die Hamburger Innenstadt. Angrenzend an Großhansdorf liegt die Schloßstadt Ahrensburg, wo größere Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Fahr-Minuten erreichbar sind.

Die Region besticht durch hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit und gut entwickelte Wirtschaftsförderung. Als Teil des wachsenden Speckgürtels Hamburgs ist Großhansdorf mit seiner naturräumlichen Lage mit zahlreichen Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen und Erholungsräumen ein beliebter Wohnort der dörfliche Geborgenheit mit städtischer Erreichbarkeit verbindet. Ein Ort an dem Natur, Nachbarschaft und Lebensqualität zusammenfinden.















Esszimmer









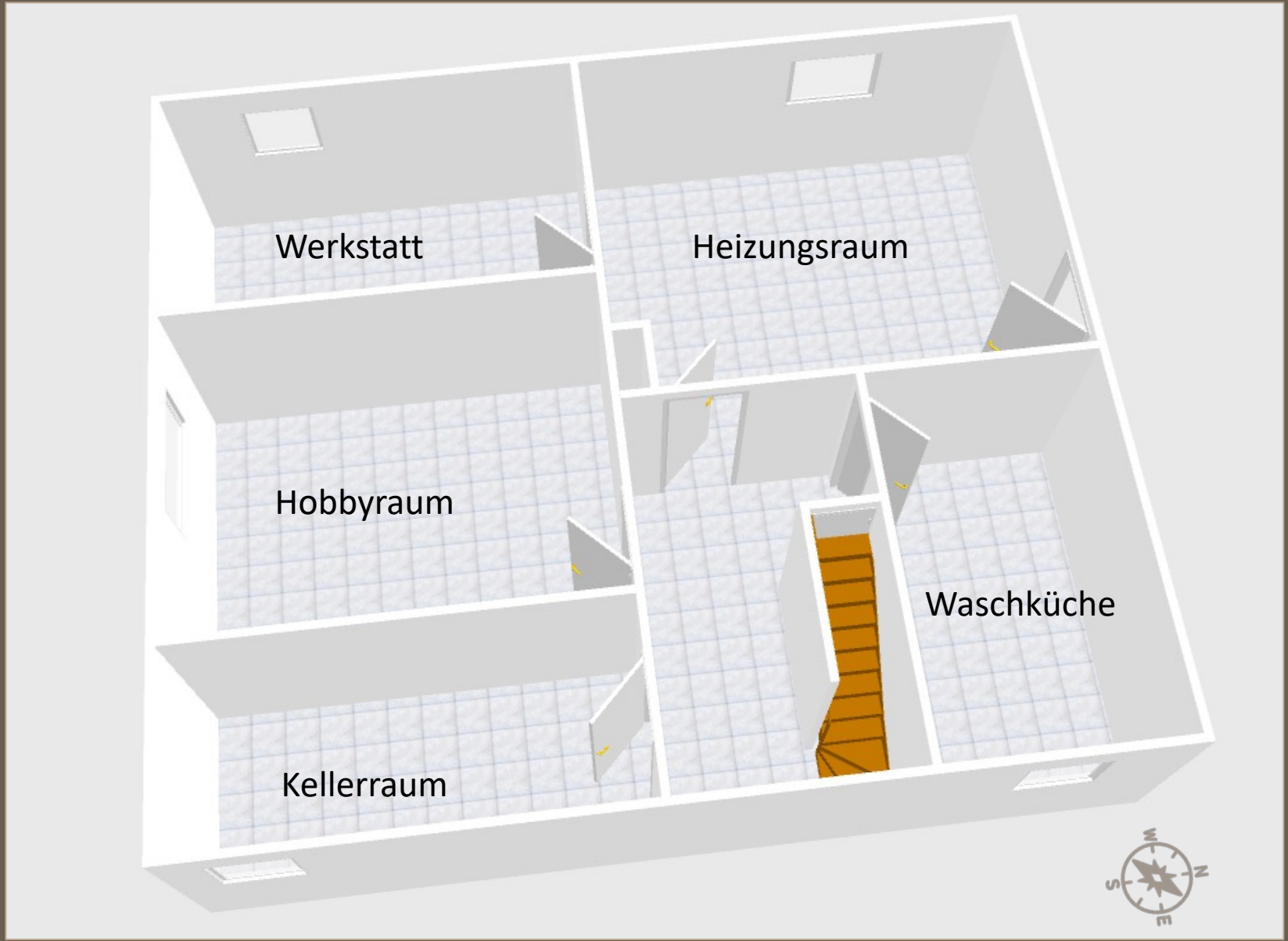




Bad









WALDREITER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner für
diese Immobilie



04102 / 88 88 245



info@waldreiter-immobilien.de



www.waldreiter-immobilien.de



Timo Tretter
Geschäftsführer



WALDREITER

IMMOBILIEN

Finanzierung gesucht?

Als exklusiver Partner von Norddeutschlands führendem Finanzierer bieten wir Ihnen mehr als nur eine Vermittlung: Wir begleiten Sie mit persönlicher, unabhängiger Beratung und maßgeschneidertem Service auf dem Weg zu Ihrer optimalen Immobilienfinanzierung.

Dank der Auswahl aus über 250 deutschen Banken finden wir für jedes Anliegen die passende Lösung – individuell, transparent und zuverlässig. Sprechen Sie uns gerne an.



Sanierungskonzept gewünscht?

Wir kommen aus dem Bauwesen und bringen über zehn Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienentwicklung mit.

Ob Sanierung oder Umgestaltung – wir beraten Sie umfassend, entwickeln individuelle Konzepte und liefern fundierte Einschätzungen zu Kosten und Möglichkeiten. Für die Umsetzung vermitteln wir Ihnen, regionale Handwerksbetriebe, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten.

