



WALDREITER

IMMOBILIEN



Vier Wände, die das Herz berühren –
willkommen im neuen Heim!





Erlenring 20, 22927 Großhansdorf

Grundstücksgröße
960m²

Wohnfläche
ca. 202m²

Baujahr
1968

Sanierungsstand
teilsaniert

8 Zimmer
1,5 Bäder

1 Garage
2 Stellplätze

Angeboten für **770.000 €** (3.811€ / m²)
Bodenrichtwert: 480.000 € (500€ / m²)

Besonderheiten

- Südausrichtung mit Terrasse
- Wintergarten mit Kamin
- Einzigartige Gestaltungsmöglichkeiten
- Ruhiges Wohngebiet ohne Verkehr
- Nachverdichtungsverbot
- Sauna im UG
- 10 min zur U1 / A1
- Einziehen und wohlfühlen



Dieses großzügige Einfamilienhaus mit über 200 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr – nur wenige Schritte vom idyllischen Naturschutzgebiet entfernt. Die solide Bausubstanz bietet eine hervorragende Grundlage, um mit überschaubarem Sanierungsaufwand individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Hier haben Familien viel Platz zur freien Entfaltung und zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.





Viel Raum für Ideen...



Mit überschaubarem Aufwand lässt sich der bestehende Grundriss individuell gestalten. Ob offenere Raumaufteilung oder neue Nutzungskonzepte – das Haus bietet ideale Voraussetzungen für eine sinnvolle Sanierung nach Ihren Vorstellungen.



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



Die Elektrik und Heizungsanlage müssen erneuert werden – eine gute Gelegenheit, beide Systeme effizient aufeinander abzustimmen. Dank vorhandener Heizkörper und Rohrleitungen lässt sich die neue Technik gut integrieren. So entstehen Synergien, etwa durch die Kombination moderner Elektroinstallationen mit einer zukunftsfähigen Heizlösung, z. B. per smarter Steuerung oder Wärmepumpe.



Dach und Fassade befinden sich in sehr gutem Zustand. Durch die perfekte Südausrichtung bietet sich die Installation von Solarpaneelen ideal an – zur Unterstützung einer modernen Heizungsanlage und als Teil eines zukunftsorientierten Energiekonzepts. In Kombination mit neuer Elektrik und Heizung ergeben sich attraktive Synergien für Effizienz und Nachhaltigkeit.



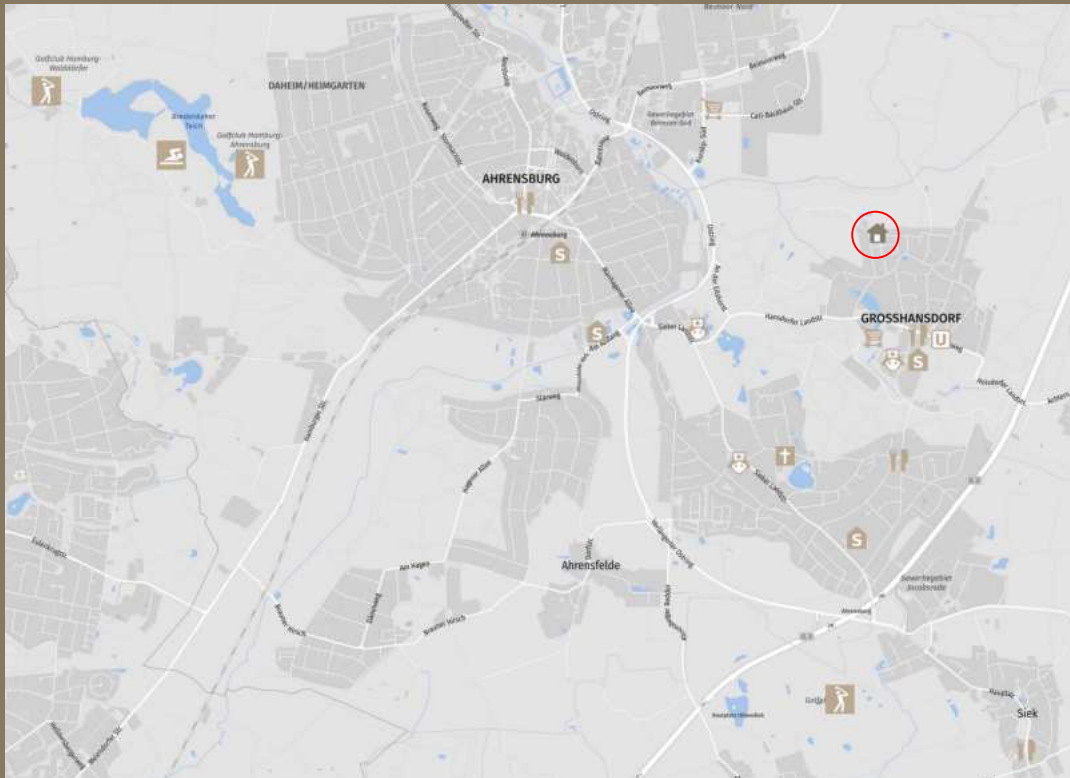
Im Obergeschoss empfehlen wir, die Böden zu erneuern und optisch an die hochwertigen Beläge im Erdgeschoss anzupassen. So entsteht ein stimmiges Gesamtbild im gesamten Wohnbereich. Die passenden Handwerker für eine fachgerechte Umsetzung können wir auf Wunsch direkt vermitteln.





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 Haus selbst liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung an einem Naturschutzgebiet ohne Durchgangsverkehr und zählt zu den gefragtesten Adressen nördlich von Hamburg. Ihre neue Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser aus.



Gehminuten

U1 Großhansdorf

12 min

Supermärkte

8 min

Post & Pakete

8 min

Grundschule

12 min

Kindergarten

4 min

Restaurants

10 min

Fahrminuten

Hamburg Zentrum

30 min

Ahrensburg Zentrum

10 min

Flughafen Hamburg

40 min

Timmendorf, Ostsee

50 min

Lübeck Zentrum

35 min

Diverse Golfplätze

10 min



Leben zwischen Dorf und Großstadt

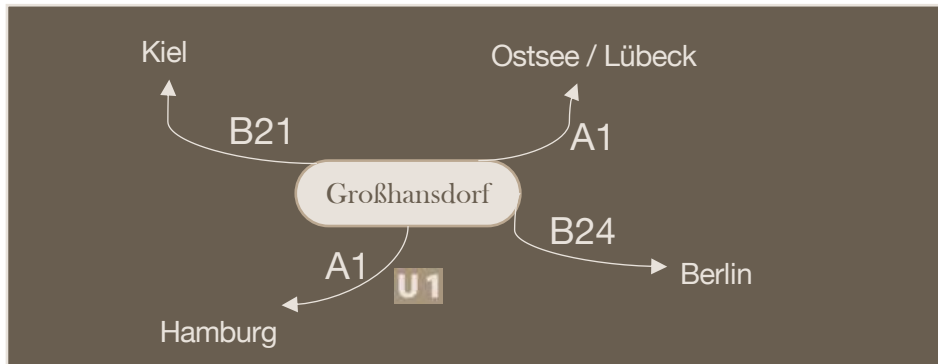
Mikrolage

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.







Terrasse Süd



Garten Süd



Südseite



9

Wintergarten / Kamin





Küche

Sanierungsbeispiel

Wohnzimmer

Sanierungsbeispiel



GÄSTE-WC im EG



Sanierungsbeispiel

Eingangsbereich

Sanierungsbeispiel

Büro 1 Nord

Sanierungsbeispiel





OG

WALDREITER
IMMOBILIEN



Bad OG

Sanierungsbeispiel

Kind 2 Süd

17

Sanierungsbeispiel

OG

WALDREITER
IMMOBILIEN



Kind 1 Ost



Sanierungsbeispiel

Ankleide / Büro OG



Sanierungsbeispiel



UG

WALDREITER
IMMOBILIEN



Kellerraum 1



Sanierungsbeispiel



Waschraum / Bad UG



Sanierungsbeispiel



20

50
40
30
20
10
0
-10
-20
-30





Alternative 1

Bei dieser Variante wird die Wand zum Büro Nord geöffnet und die Küche in den westlichen Bereich des Hauses verlegt. Durch die entstehende offene Wohnküche erhält der Raum einen loftartigen Charakter. Im bisherigen Küchenbereich könnte stattdessen ein voll ausgestattetes Badezimmer realisiert werden.



Alternative 2

Bei der zweiten Variante verbleibt die Küche im östlichen Teil des Hauses, jedoch wird die Wand zum Büro Süd geöffnet. Die dadurch entstehende Sichtachse – von der Küche über das neu geschaffene Esszimmer und den Wintergarten bis in den Südgarten – ist besonders eindrucksvoll.



Dies sind lediglich zwei von vielen möglichen Varianten zur Gestaltung des Erdgeschosses. Sprechen Sie uns gerne an – wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen weitere individuelle Ideen. Die passenden Handwerker sowie eine erste Kosteneinschätzung stellen wir Ihnen auf Wunsch direkt zur Verfügung. Abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse realisieren wir verschiedene Lösungen gemeinsam mit Ihnen.







WALDREITER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner für
diese Immobilie



+49 176 / 634 32 063



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 gesucht?

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.

