

# Exposé

## Reihenhaus in Glinde

**Ein Standort für die Zukunft - Wohnen in beschaulicher  
und guter Lage in Glinde -**



Objekt-Nr. OM-455065

**Reihenhaus**

Verkauf: **456.000 €**

Ansprechpartner:  
Sören Heinz

21509 Glinde  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um ein großzügiges Reihenmittelhaus in guter und beschaulicher Wohnlage in der Stadt Glinde. Das Haus verfügt über zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Es präsentiert sich zusammen mit dem Grundstück in einem gepflegten Zustand. Die Bausubstanz ist als gut zu bezeichnen. Das Haus überzeugt vor allem durch eine gute und durchdachte Raumaufteilung verbunden mit realen Zimmergrößen. Das Haus ist somit insbesondere für eine junge Familie interessant.

Im Erdgeschoss teilt sich auf in einen geräumigen Flur, einen Garderobenbereich mit Zugang zum Gäste-WC, eine Küche und das wirklich großzügige, helle Wohnzimmer mit dem separaten Essbereich samt Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung.

Die großzügige Terrasse mit dem überdachten Bereich und Außenkamin sowie dem Garten bietet Raum für Entspannung im Freien mit Familie und Freunden.

Über eine massive, breite aus Mahagoniholz gefertigte Treppe gelangt man in das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Im Obergeschoss gibt es ein großes, helles Schlafzimmer mit Blick in den Gartenbereich, ein Kinderzimmer, ein klassisch in weiß gehaltenes Vollbad mit Duschbereich und einen kleinen Hauswirtschaftsraum. Das Bad ist um das Jahr 2003 einmal erneuert worden. Aufgrund der Größe des Schlafzimmers besteht die Möglichkeit, den Raum auch in zwei Räume aufzuteilen.

Im Dachgeschoss gibt es einen großzügigen Raum in Form eines Studios, der als weiteres Kinderzimmer oder optional als Arbeits- bzw. Gästezimmer genutzt werden kann. Auch verfügt das Dachgeschoss noch über einen großen Abstellraum, der vom Flur aus zugänglich ist. Diese Fläche dient als zusätzliche Nutzfläche.

Das Haus besitzt einen geräumigen Vollkeller, der viel Nutzfläche bietet. Es gibt einen Wasch- und Trockenraum in dem sich auch die Heizungsanlage befindet, einen Vorratsraum und einen großen Raum mit einer Kellerbar, der auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Der Keller verfügt über einen separaten Außenzugang zum Hauseingang hin.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage, die sich auf dem Garagenhof in unmittelbarer Nähe zum Haus befindet. Im Jahr 2025 ist das elektrisch bedienbare Garagentor erneuert worden. Die Garage ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über Strom und Licht.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend noch um doppelverglaste Holzfenster aus dem Baujahr. Außer das Fensterelement im Bad im OG und im Dachgeschoss (Studio). Diese sind um das Jahr 2003 ausgetauscht worden.

Die Elektrik größtenteils ist aus dem Baujahr. Der Sicherungskasten ist einmal überarbeitet worden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Gasbrennwert-Therme der Marke „Viessmann“, die im Jahr 2019 eingebaut worden ist. Über die Anlage erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung. Die Anlage ist regelmäßig gewartet worden.

## Ausstattung

- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten (Dunstabzugshaube mit Abzug nach außen)
- Gäste-WC und Garderobe
- ansprechendes, klassisch in weiß gehaltenes Vollbad mit Whirlpool und elektrisch bedienbarem Velux-Dachfenster
- massive aus Mahagoniholz gefertigte Treppe
- elektrisch bedienbare Rollläden mit Zeitschaltuhr an den Fensterelementen im EG und OG
- großer Hobbyraum im Keller
- teilweise überdachter Terrassenbereich

- großzügige Terrasse mit Südausrichtung mit elektrisch bedienbarer Markise

Zusammenfassend bietet das Haus verbunden mit der Lage vor allem jungen Familien ein hohes Maß an Lebensqualität aufgrund der Kombination aus kleinstädtischer Ruhe mit guter Infrastruktur und der direkten Nähe zur Metropole Hamburg.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen auch Ihre vollständige Postanschrift und Telefonnummer an. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Ihre Anfrage nur bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeitet und Ihnen das Exposé mit der Objektsanschrift per Email übermittelt wird. Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich. Vielen Dank!

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, wird um unverzügliche Mitteilung gebeten.

## Lage

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen, gutbürgerlichen und ruhigen Wohngebiet in der Stadt Glinde, das durch eine überwiegende Reihenhausbauweise gekennzeichnet ist. Das direkte Umfeld bzw. das Wohngebiet ist familienfreundlich und liegt eingebettet zwischen dem Gliner Stadtkern und angrenzenden Gewerbe- sowie Grünflächen. Die Stadt Glinde gehört zum Kreis „Storman“ und liegt direkt an der östlichen Stadtgrenze zur Großmetropole Hamburg. Das Zentrum von Glinde ist fußläufig in ca. 13 Minuten oder mit dem PKW in etwa 4 Minuten erreichbar. Es bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (z.B. EDEKA u. Lidl), Ärzte, Cafés, Bars und Banken.

In Glinde gibt es verschiedene Schulformen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Glinde oder das Förderzentrum (Wilhelm-Busch-Schule).

Glinde ist an das Hamburger Verkehrsnetz (HVV) angeschlossen. Buslinien wie die 137 und 237 verbinden den Ort mit dem S-Bahnhof Reinbek oder dem S-Bahnhof Hamburg-Bergedorf. Die Fahrtzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt je nach Verbindung etwa 35 - 45 Minuten. Die Autobahnen A1 und A24 (Kreuz Hamburg-Ost) sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr Richtung Hamburg-Centrum, Lübeck und Berlin ermöglicht.

Die Nähe zum bekannten „Gliner Au-Tal“ und die umliegenden Parks bieten Möglichkeiten für Naherholung. Insbesondere das wirklich schöne „Gliner Au-Tal“ ist ein beliebtes Naherholungsziel und lädt zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Weg zum Haus

# Exposé - Galerie



Garagenhof



Flur EG

# Exposé - Galerie



Ansicht Küche



Ansicht Küche

# Exposé - Galerie



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur OG

# Exposé - Galerie



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Vollbad

# Exposé - Galerie



Teilansicht Bad



Ansicht Zimmer DG (Studio)

# Exposé - Galerie



Ansicht Zimmer DG



Teilansicht Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Terrasse + Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

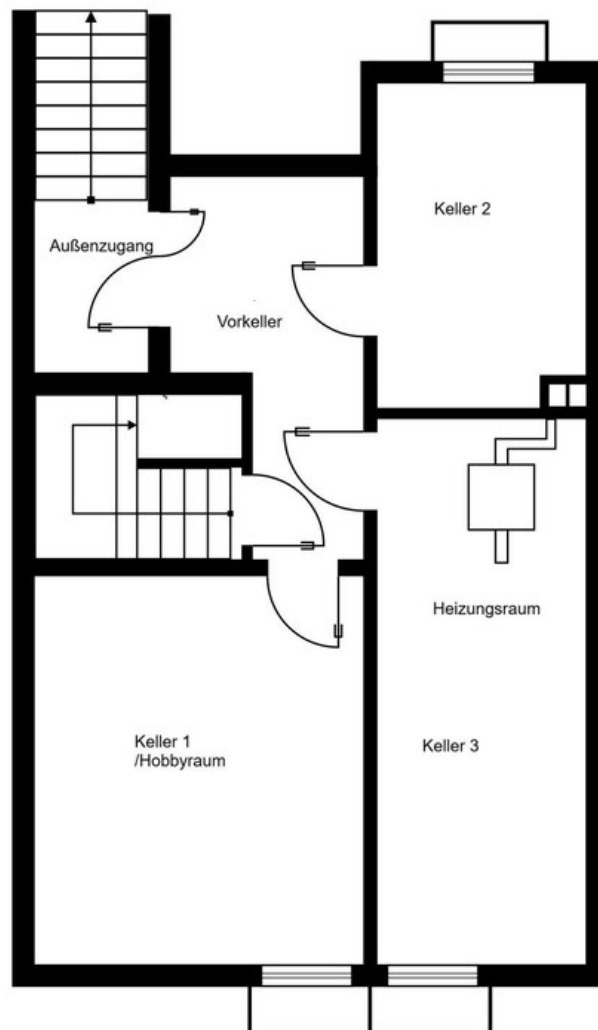


# Exposé - Galerie



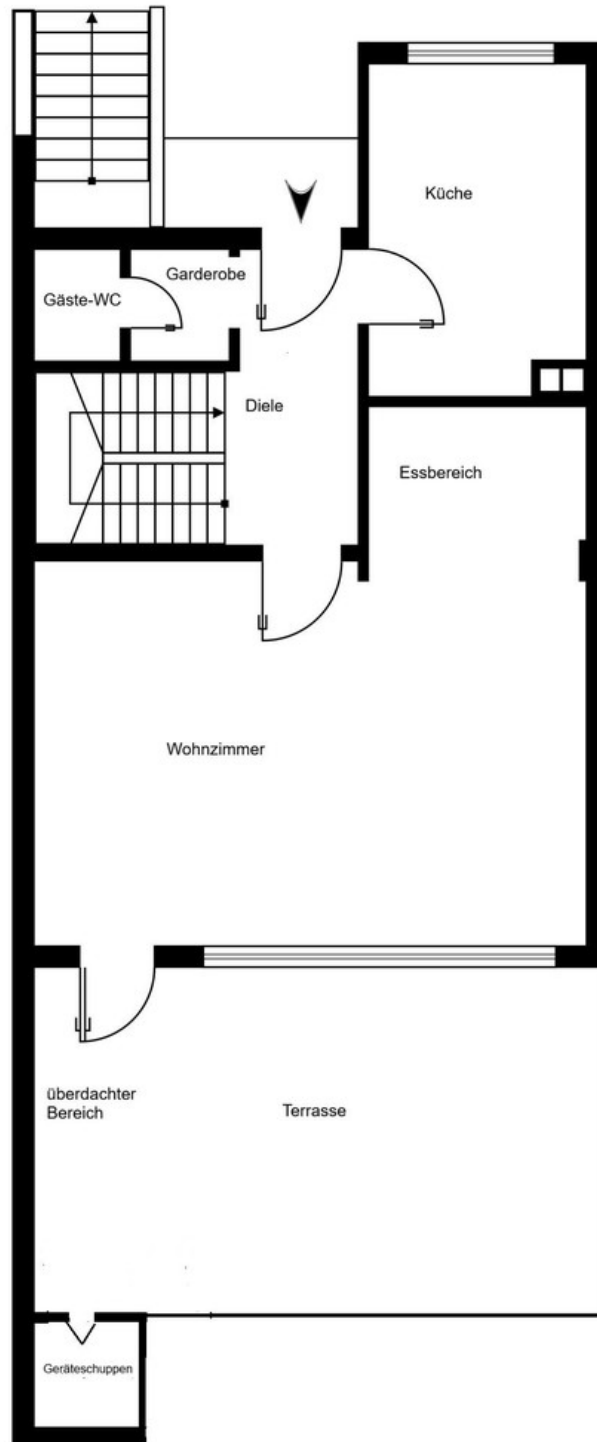
Heizungsanlage im Keller-2019

# Exposé - Grundrisse



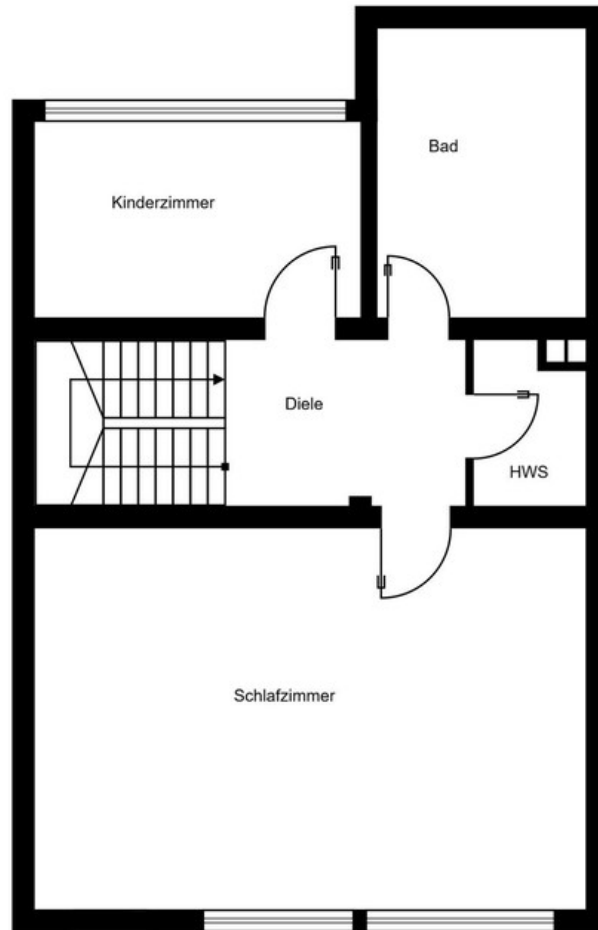
Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



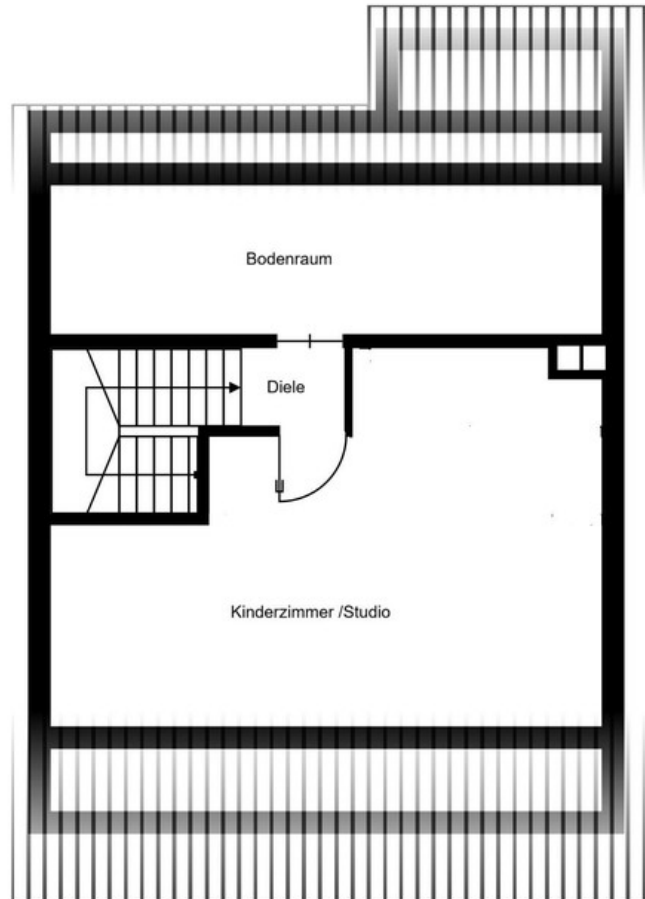
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG