



Ihr neues Nest - hoch oben

**TOP gepflegte, helle und großzügige 3,5-Zimmer
Maisonettewohnung zzgl. offener Galerie**

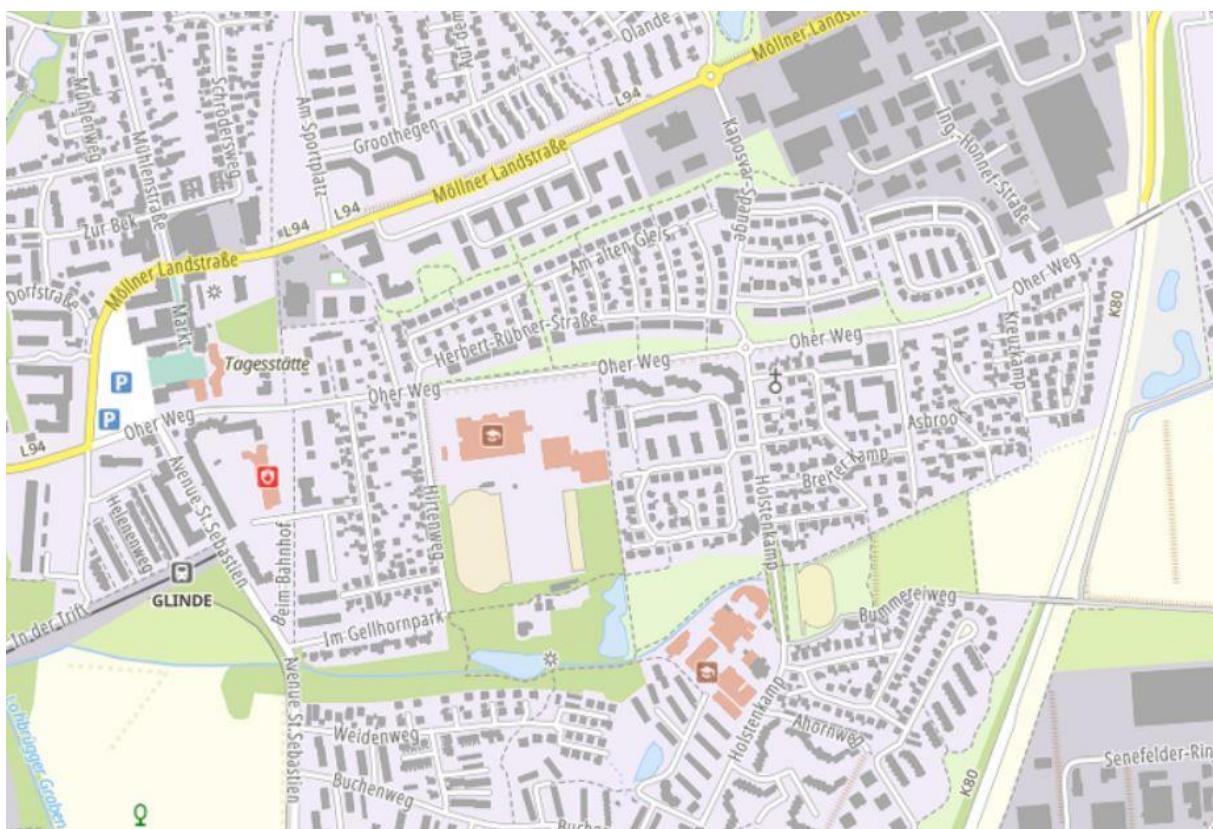
Oher Weg 26c in 21509 Glinde

3,5-Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Gäste WC, Abstellraum und Galerie.

PKW Stellplatz und Kellerraum

Eckdaten:

Objektart:	Eigentumswohnung	Bauweise	massiv und Klinker
Wohnfläche	ca. 124,70 m²	Baujahr	1993
Zimmerzahl	3,5 zuzüglich der Galerie	Etage	4. Obergeschoss
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Energieklasse	B
Heizung	Fernwärme	Hausgeld	569,00 €
Kaufpreis	490.000,00 €	Provision brutto	3.57 %
Instandhaltung	614.535,74 € am 31.12.2024		
Anteil Wohnung	11.792,53 € am 31.12.2024		
Kaltmiete	980,00 € zzgl. 304,00 Nebenkosten (wird auf 400,00 € erhöht) und 15,00 € Stellplatz		



Glinde, eine Stadt im Kreis Stormarn bei Hamburg, ist bekannt für ihre Mischung aus Kultur, Freizeit und Natur, mit Highlights wie der historischen Glinder Mühle, dem Gutshaus, dem Vabali Spa und dem Golfplatz. Es bietet kulturelle Veranstaltungen, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Radwege, Waldlehrpfad) und eine gute Infrastruktur als Einkaufs- und Erholungszentrum im "Speckgürtel" Hamburgs, mit einer reichen Geschichte, die von Gutshöfen bis zu einer besonderen Siedlungsstruktur reicht.

Wichtige Merkmale & Highlights:

- **Kultur & Geschichte**: Das Museum Glinder Kupfermühle, die Glinder Mühle am Mühlenteich, das Gutshaus mit Park (Kunstausstellungen) und die Siedlung "Oher Weg" (historische Offizierssiedlung) sind bedeutende Orte.
- **Freizeit & Erholung**: Der Glinder Stadtwald, der BahnRadWeg C, der Golfplatz und das große Vabali Spa Hamburg sind beliebte Anziehungspunkte.
- **Veranstaltungen**: Jährliche Events wie die Kulturwochen, Jazztage und Marktfeste prägen das Stadtleben.
- **Lage & Entwicklung**: Glinde entwickelte sich von einem Dorf zu einem wichtigen Zentrum, das Kultur, Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten bietet und gute Anbindung nach Hamburg hat.
- **Besonderheiten**: Der historische Stadtkern mit seinen Fachwerkhäusern, der Mühlenteich und die landschaftliche Umgebung machen Glinde attraktiv.

Was es zu tun gibt:

- Spaziergang entlang der Glinder Au.
- Besuch des Heimatmuseums in der Glinder Mühle.
- Entspannung im Vabali Spa.
- Radfahren auf dem BahnRadWeg C.
- Erkundung des Gutsparks und der historischen Architektur.

In Kürze: Glinde ist eine vielseitige Stadt, die eine Brücke zwischen historischem Charme, moderner Freizeitgestaltung und der Nähe zur Natur schlägt und eine hohe Lebensqualität bietet.

Glinde ist gut angebunden: Sie erreichen es schnell mit dem Auto über die A1

(Abfahrt Barsbüttel/Glinde) und A24 (Abfahrt Reinbek/Glinde) sowie per **öffentlichem Nahverkehr (HVV)** mit Buslinien (z.B. 333 zur U2-Bahn-Linie U2 in Billstedt, 137/237/536 zur S21-S-Bahn). Die Fahrt mit Bus und U-Bahn/S-Bahn dauert je nach Startpunkt etwa 30 bis 60 Minuten nach Hamburg, mit dem Auto nur ca. 15-20 Minuten.

Mit dem Auto: Direkt an der A1 (Anschlussstelle Barsbüttel/Glinde) und A24 (Anschlussstelle Reinbek/Glinde).

Mit dem öffentlichen Nahverkehr (HVV)

- **Buslinien:**
 - **Linie 333:** Fährt im 10-Minuten-Takt zur U-Bahn-Station U Billstedt (U2).
 - **Linien 137, 237, 536:** Bieten Anbindung an die S-Bahn-Linie S21.
- **Kombinationen:** Oft wird eine Kombination aus Bus und U- oder S-Bahn genutzt, z.B. Bus zur U-Bahn-Station Billstedt und dann mit der U2 nach Hamburg rein.

Fahrzeiten (Beispiele)

- **Von Hamburg Hbf:** Ca. 30-40 Minuten mit Bus und U-Bahn/S-Bahn.
- **Mit dem Auto:** Ca. 15-20 Minuten nach Hamburg.

Als die Wohnung geplant wurde, legte man noch Wert auf großzügige Grundrissgestaltung.



Herzstück dieser im Dachgeschoss liegenden Wohnung ist der helle Wohnraum, der aus Esszimmer genutzt wird, mit Blick in die offene Galerie und der großen Fensterfläche mit unendlichem Ausblick.

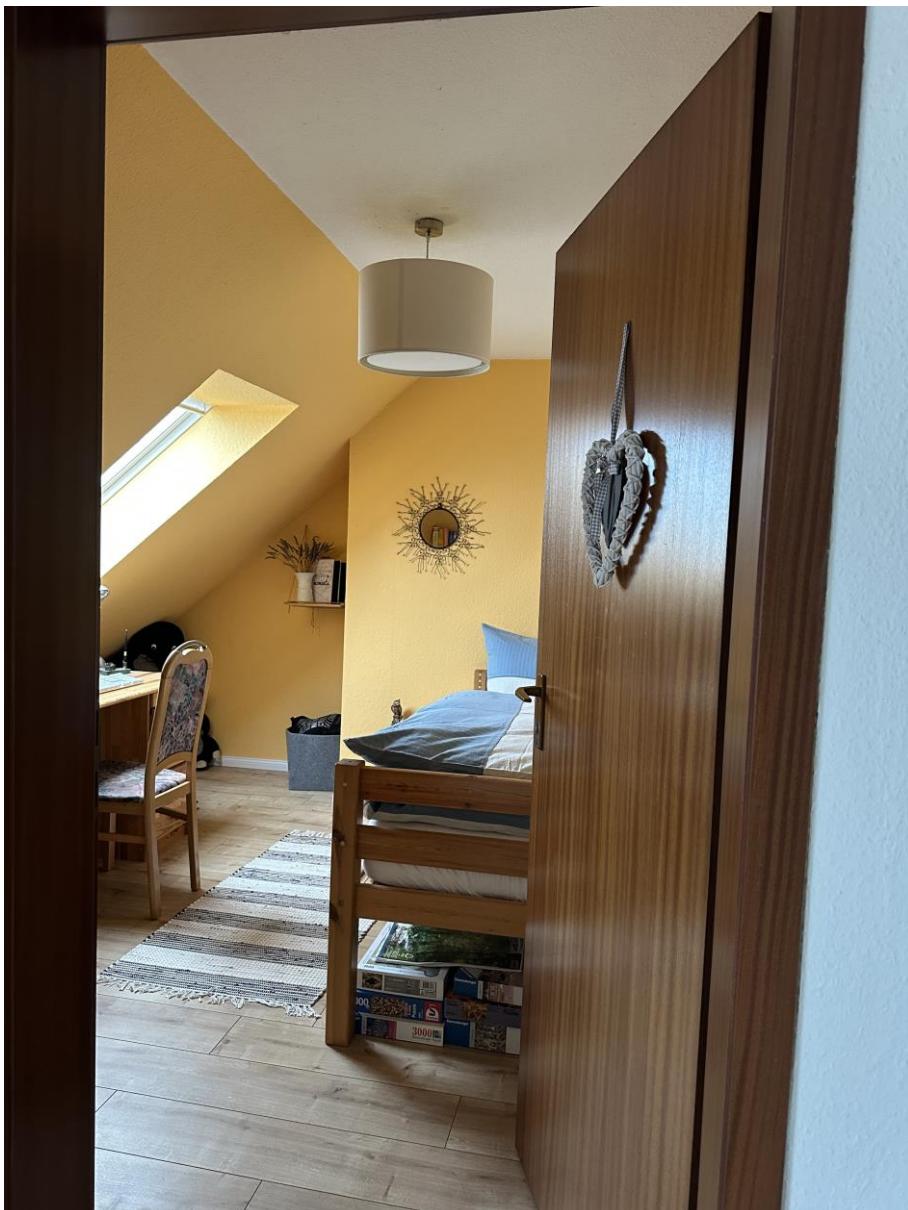




In der Galerie ist Platz für eine Fernsehkuschellandschaft und noch zusätzlich für einen Arbeitsplatz.



Im Galeriebereich schließt sich noch ein halbes Zimmer an.



Einbauküche ist ausreichend groß, um sich als Koch/Köchin zu verwirklichen.



In der Diele kann schnell ein „Happen“ zu sich genommen werden. Der große Esstisch steht im Galeriebereich.





Im EG Bereich der Wohnung gibt es 2 Räume.





Vom Flur aus erschließen sich das Bad, ein Gäste WC mit Waschmaschinenplatz und eine praktische Abstellkammer.





Die gesamte Anlage ist gepflegt und wird gut verwaltet und laufend instandgesetzt.



Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 124,70 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3,5 Zimmer + eine großzügige Galerie**
- **Ausblick über alle Dache bis zum Horizont**
- **Offene Galerie**
- **Massivbauweise Klinker mit hoher Qualität und Wertbeständigkeit**
- **Ruhiges Wohnen**
- **Gut verwaltete Anlage**
- **Laufende Instandhaltungen wurden und werden gemacht**
- **Neue Fenster**
- **Stellplatz**
- **Keller**
- **Interessant für Kapitalanlage und Eigennutzer mit Perspektive**

Widerrufsrecht

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

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, HMP Immobilien GmbH, Saseler Straße 1 in 22145 Hamburg, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Mit Ihrer Unterschrift unter diese Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Für das uns von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen vielmals.

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

Information

Kosten

Die mit dem Kauf verbundenen Kosten und Gebühren (4,5% Grunderwerbsteuer sowie ca. 2% Notar- und Gerichtskosten) gehen zu Lasten des Käufers.

Die Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. aktuell geltender MwSt. auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Kaufvertragsabschluss) verdient und fällig und an die MV Immobilien oHG zu zahlen. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage in gleicher Höhe.

Besichtigung:

Ein noch so ausführliches Exposé kann die Eindrücke einer persönlichen Besichtigung selbstverständlich nicht ersetzen, weshalb wir Ihnen jederzeit unter 040 987 65 650 (Auswahlmöglichkeit 3) oder 0159 065 395 83 für die Absprache eines Besichtigungstermins zur Verfügung stehen.