

Ahrensburg

# Liebenswertes Nest in Traumlage mit Erbbaurecht

Objektnummer: 25197021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25197021	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1963		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

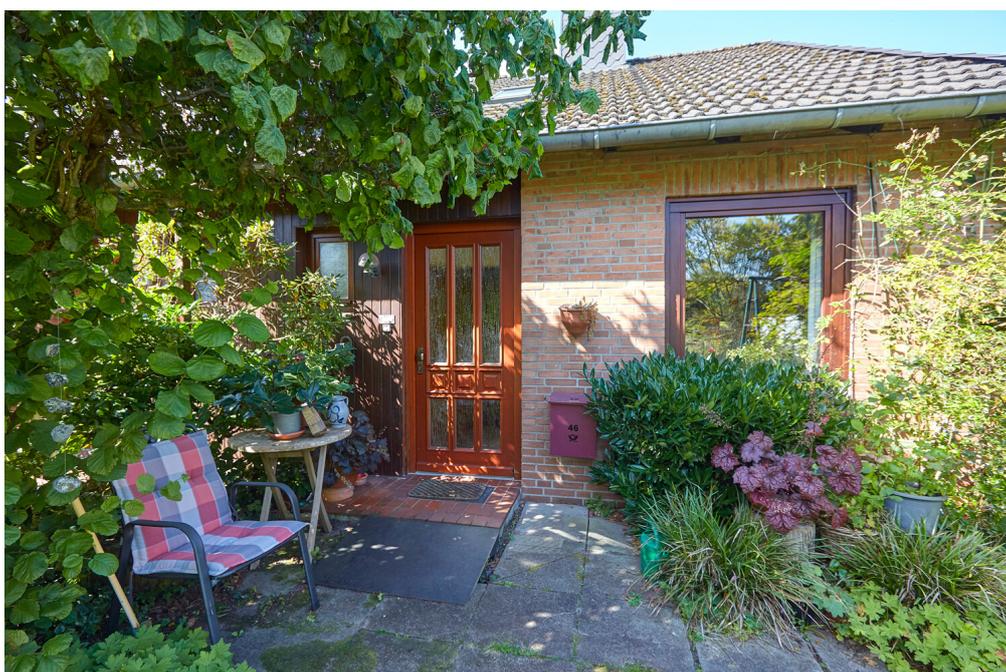
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	279.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

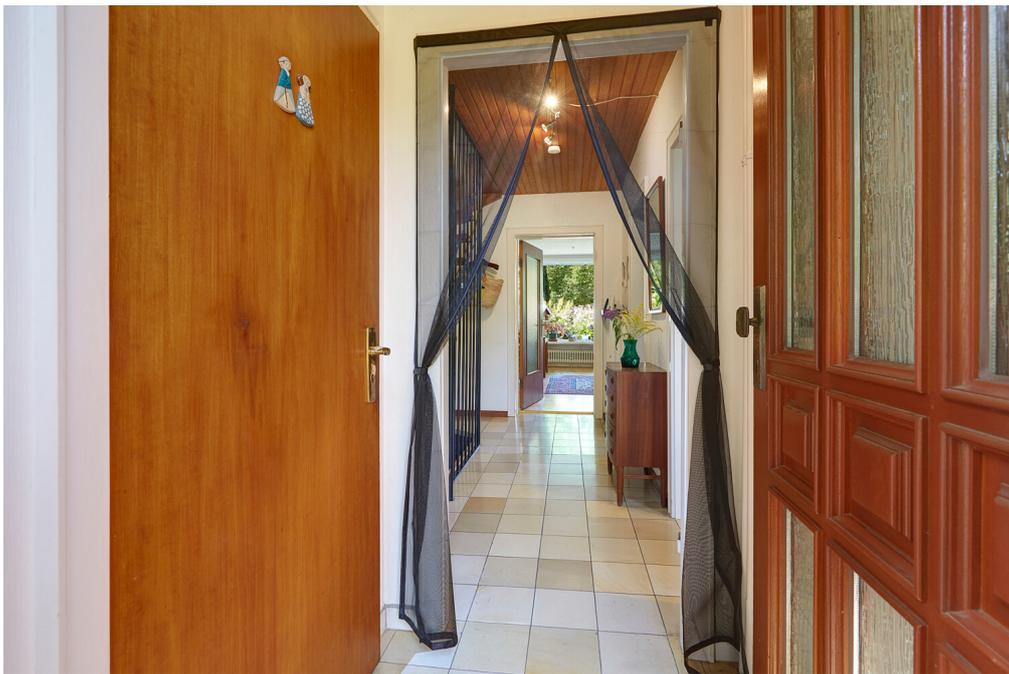
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



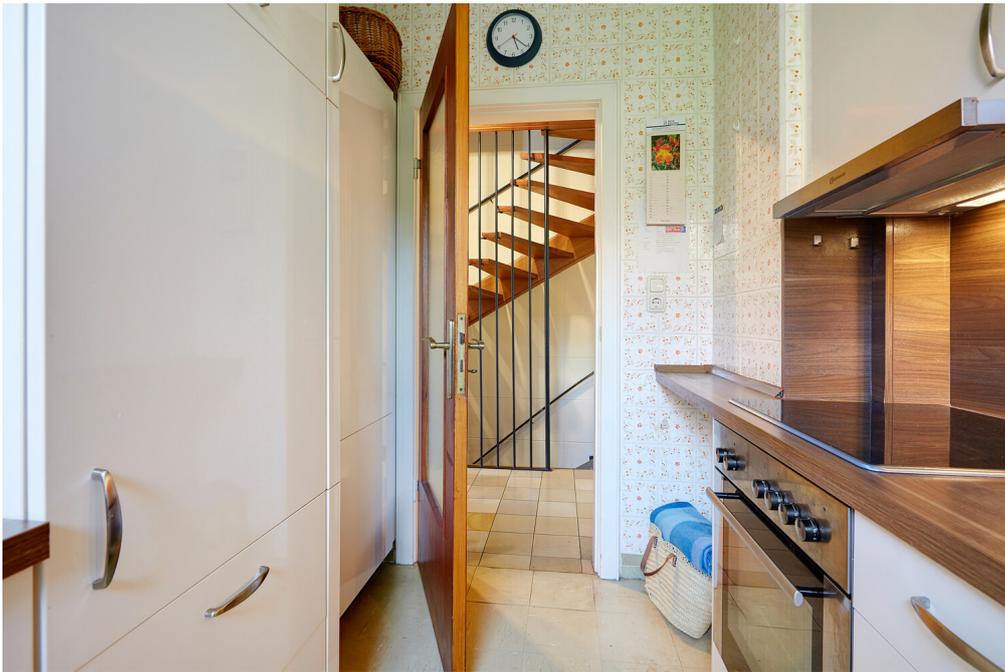
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



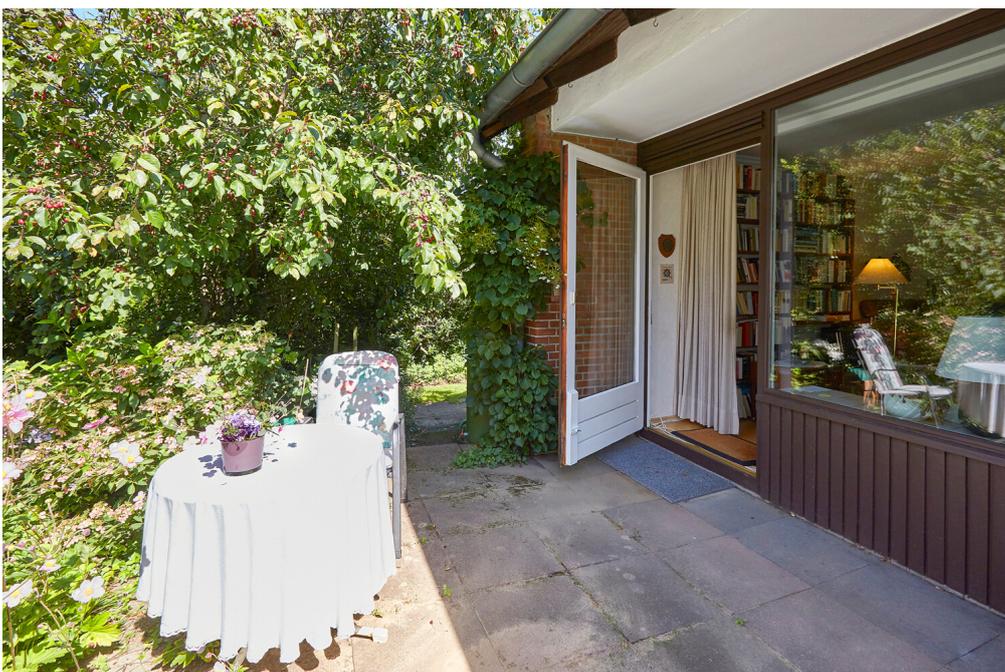
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



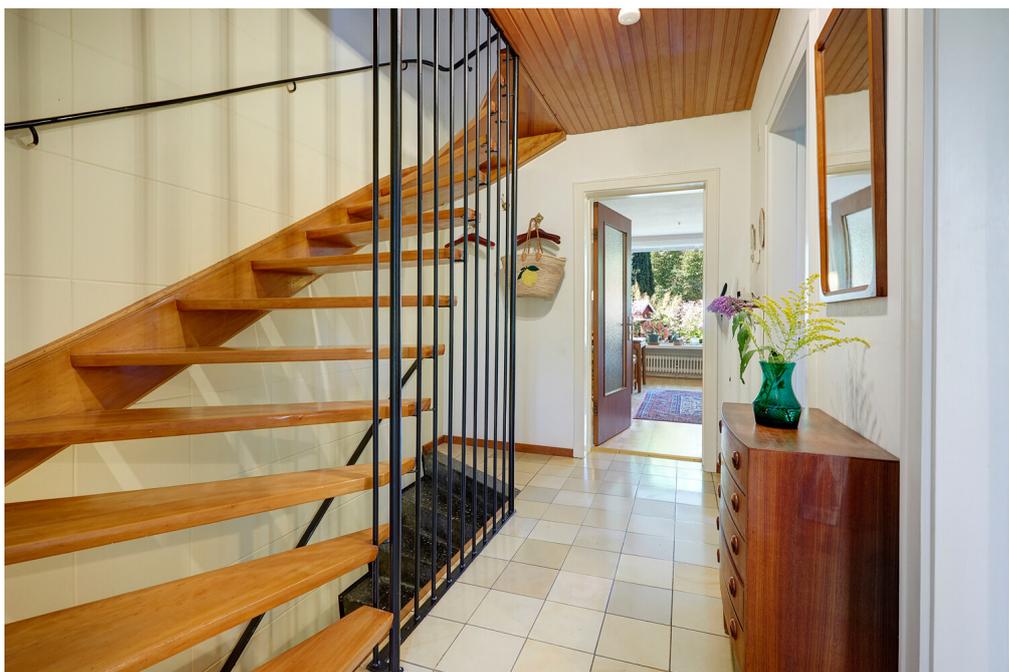
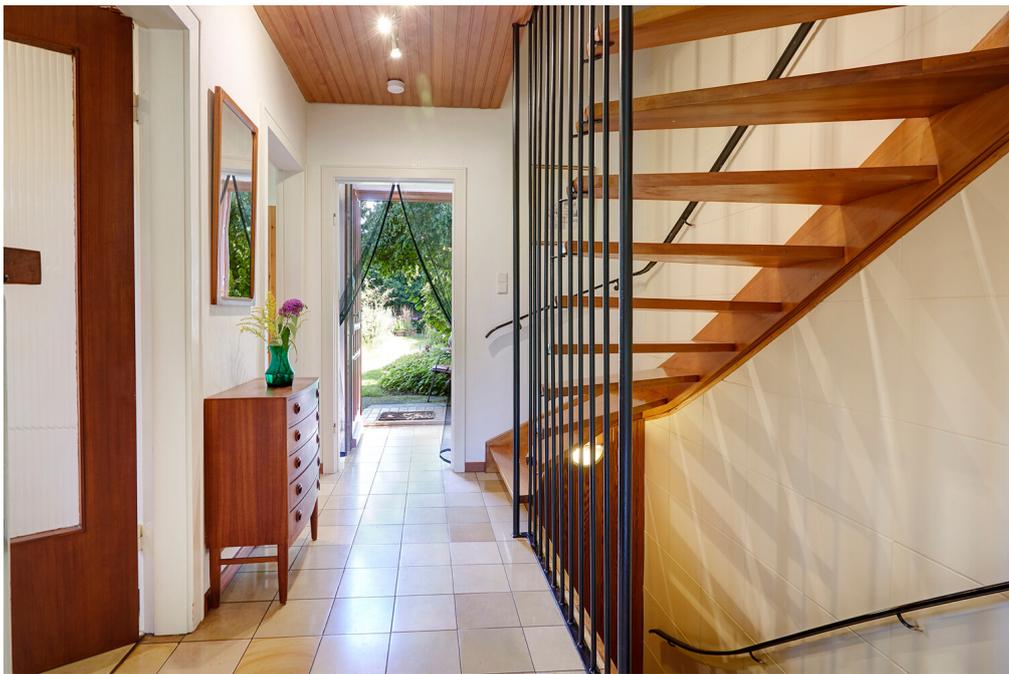
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



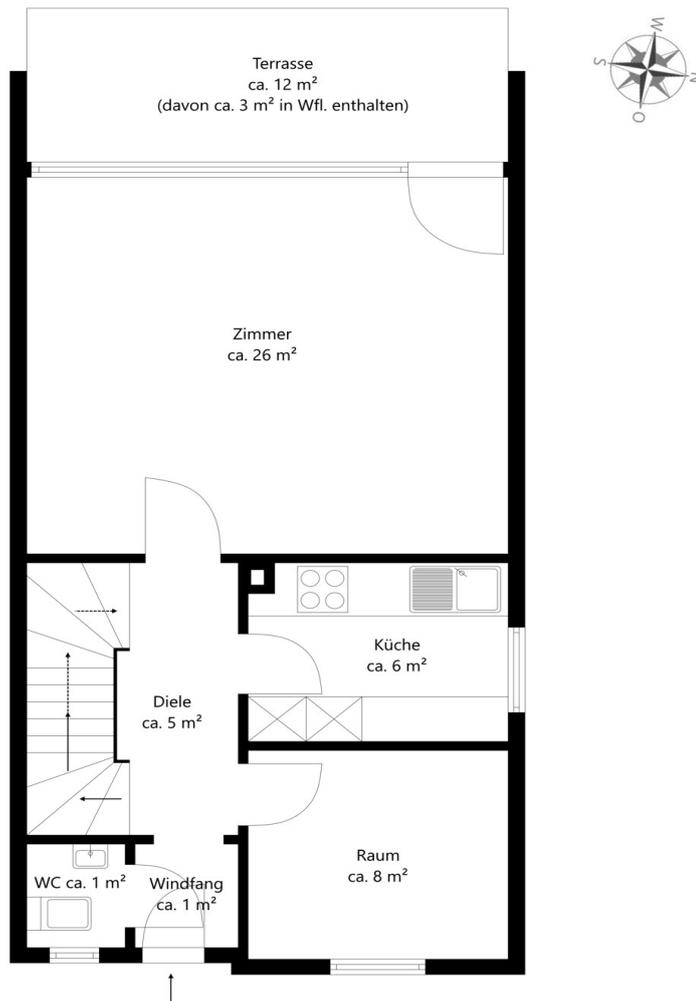
Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

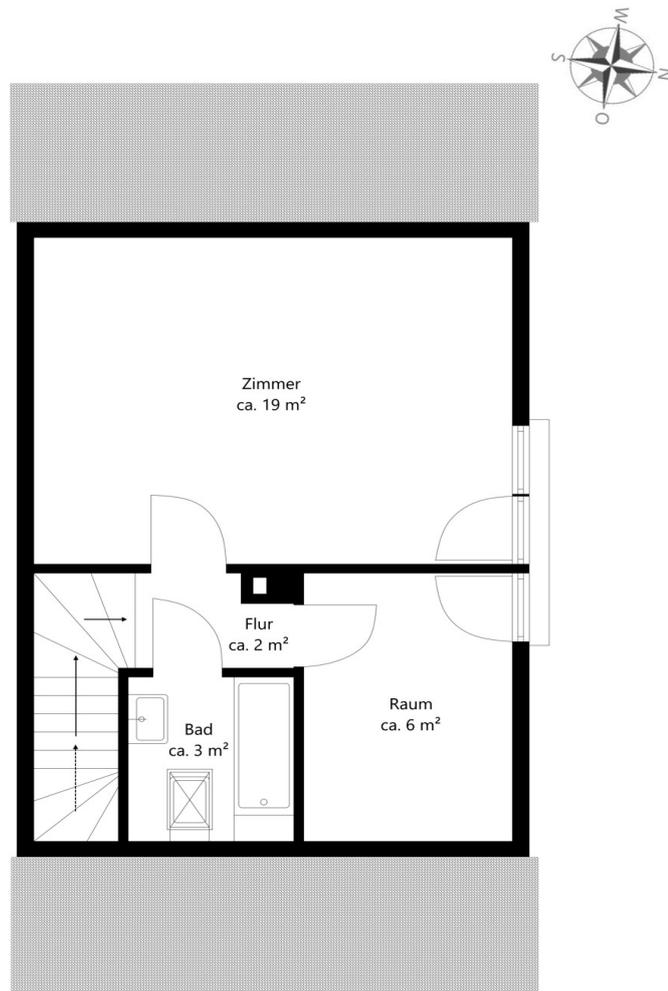
## Die Immobilie

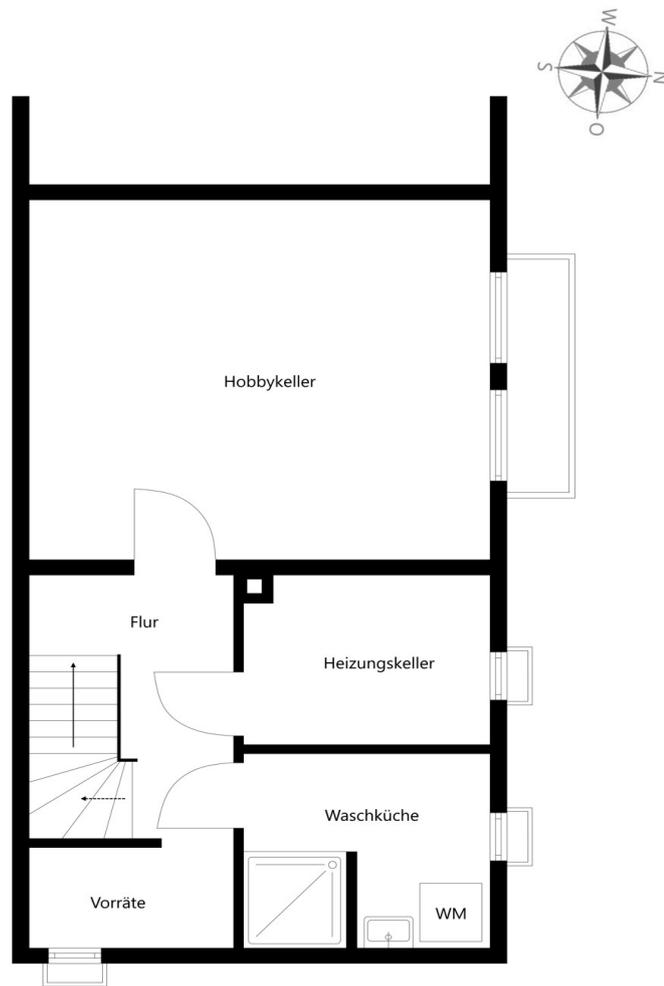


Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte Baujahr 1963 vereint liebevolle Details, einen guten Grundriss, einen traumhaft schönen Garten und attraktive Nebengebäude. Gefragte Midcentury-Elemente verleihen dem Häuschen das gewisse Etwas und einen zeitlosen Chic. Die Toplage direkt am Ahrensburger Golfplatz spricht für sich. Viele zukünftige Lieblingsplätze warten hier auf Sie, drinnen wie draußen – perfekt für alle, die sich Ruhe vom stressigen Alltag wünschen und das Besondere suchen.

Bereits beim Betreten spüren Sie den Charme dieses Kleinods: Der Eingangsbereich ist mit sehr gut erhaltenen baujahrstypischen Solnhofener Platten ausgestattet. Ein Gäste-WC und ein kleiner Gäste- oder Arbeitsraum im Erdgeschoss, sowie die moderne Einbauküche lassen keine Wünsche offen und bieten den gewünschten Komfort. Das großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einem großen Panoramafenster, das den Blick in den naturnahen Garten freigibt und über eine Tür direkten Zugang zur teils überdachten Westterrasse bietet. Genießen Sie hier, völlig geschützt, Ihre Privatsphäre und entspannte, sonnige Stunden bis in den Abend.

Über die schöne Holzterrasse mit stilvollem Geländer erreichen Sie die Räume im Obergeschoss. Ein großes Schlafzimmer mit einem Einbauschränk bietet jede Menge Staufläche. Ein kleinerer Raum bietet ebenfalls eine bodentiefe Tür zu dem französischen Balkon. Jeder Winkel wurde ideal ausgebaut und Sie haben einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung. Ein Wannenbad rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Eine optisch tolle und pflegeleichte Terrazzo-Steintreppe führt in den Vollkeller. Hier steht unter anderem ein wohnlich ausgebauter, beheizbarer Raum mit zwei größeren Fenstern und viel Tageslicht zur Verfügung, welcher sich perfekt als Gästezimmer oder Hobbyraum anbietet. Im Wäschekeller wurde außerdem eine geräumige, bodentiefe Dusche eingebaut: Eine sehr gute Alternative zum Wannenbad im Obergeschoss.

Neben einer Einzelgarage mit Schmiergrube – für Hobbyschrauber ein echtes Highlight - steht Ihnen zusätzlich ein Carport zur Verfügung: Optimal für mehrere Fahrzeuge und besondere Projekte. Zusätzlich gibt es noch einen Garagenanbau in Form eines Gewächshauses. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, hier können Sie sich richtig ausleben.

Der liebevoll angelegte, naturnahe Garten ist ein echtes Paradies – eine grüne Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Aber auch der Anbau von Obst und Gemüse ist hier absolut denkbar.

Dieses Haus ist nicht nur ein gemütlicher Rückzugsort, sondern auch ein wahres Paradies für Tüftler, Bastler, Schrauber und Hobbygärtner. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen, praktische Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

**\*\*Hinweis:\*\*** Das Objekt wird im Erbbaurecht angeboten – gerne informieren wir Sie ausführlich zu den Konditionen.

Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich in idyllischer Lage von Ahrensburg, umgeben von Wäldern und Grünflächen, wie dem nahegelegenen Bredenbeker Teich, welcher mit seinen Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Das Ahrensburger Schloss verzaubert Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche zu Shoppingtouren einladen. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad sowie ein Golfplatz und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant.

Ahrensburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle mit Anbindung an die U- bzw. Regionalbahn. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr der Linie U1 und der Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in bestenfalls 16 Minuten. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee.

**Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 279.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25197021 - 22926 Ahrensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)