

Ahrensburg

# Wohlfühl-Wohnung mit Wellness-Faktor

Objektnummer: 25197033



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25197033                               |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup>                  |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 3                                      |
| Baujahr      | 1973                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 375.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Sauna, Einbauküche,<br>Balkon                             |

Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 192.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |



Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



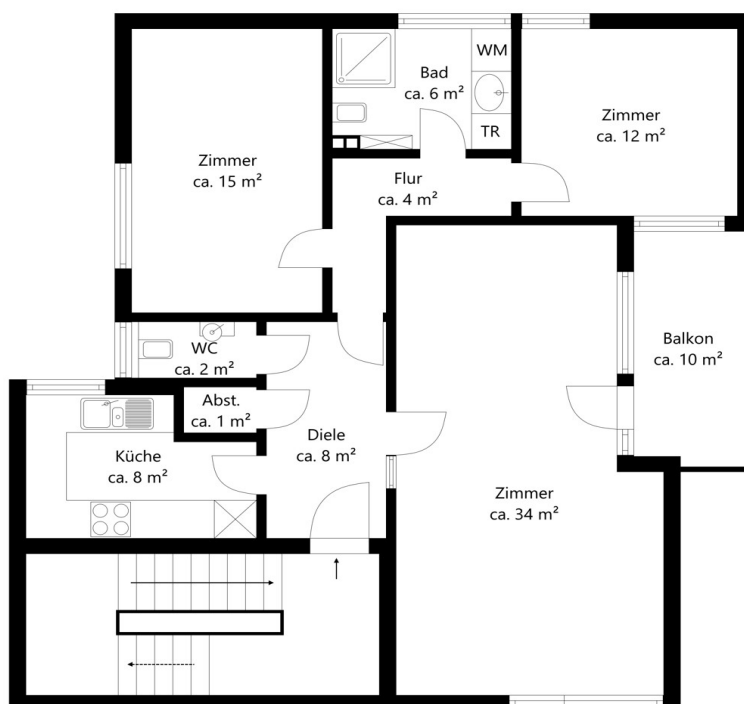
Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197033 - 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: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer ansprechenden und gepflegten Wohnanlage mit nur 16 Wohneinheiten in bester Adresslage im Villengebiet. Im 1. Obergeschoss belegen bietet die Wohnung ca. 93 m<sup>2</sup> und empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, welche durch ein Glaselement zum Wohn- und Essbereich gut belichtet wird. Der Wohnraum gliedert sich in den Essbereich mit breiter Fensterfront und Zutritt auf den großzügigen Balkon einerseits und einen Wohnbereich mit einem weiteren Fenster sowie bodentiefen Einbauschränken andererseits. Der geschützte, teilweise überdachte Balkon hat eine komfortable Größe, ist mit einer Markise ausgestattet und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne über die parkähnlichen Gärten der umliegenden Villen.

Auf der anderen Seite der Diele befindet sich die Küche, welche modern und zeitlos gestaltet wurde und viel Staufläche bietet. Sie wurde mit hellgrauen Fronten und einer Arbeitsfläche in Holzoptik versehen und ist mit einer Spülmaschine und einer großen Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Ein modern gestaltetes Gäste-WC verfügt ebenfalls über ein Fenster und ein separater Abstellraum bietet den nötigen Stauraum und rundet das Raumangebot in diesem Bereich der Wohnung ab.

Ein gut durchdachtes Raumkonzept separiert den Privatbereich. Ein kleiner Flur führt zum Schlafzimmer, zum Badezimmer und zu einem weiteren Zimmer. Das Schlafzimmer ist derzeit mit einer raffinierten Raumlösung möbliert, es bietet eine gute Raumaufteilung für ein großes Bett sowie Kleiderschränke mit reichlich Stauraum. Das Badezimmer wurde ebenfalls vor etwa 10 Jahren modernisiert und als Duschbad konzipiert. Unter dem Waschtisch wurden die Waschmaschine und der Trockner installiert, so dass viel Ablageflächen und praktische Abläufe gewährleistet sind. Das kleinere Zimmer am Ende des Flurs kann individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eingerichtet werden. Es wird von zwei Seiten belichtet und grenzt mit einem der Fenster an den Balkon.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Lobby im Souterrain. Neben dem Hauseingang und einem zugeordneten Kellerraum für diese Wohnung steht den Bewohnern hier ein Schwimmbecken (7,5 m x 4 m) mit Saunabereich zur Nutzung bereit. Außerdem steht Ihnen im vorderen Bereich noch ein Fahrradkeller und in der hinteren Tiefgarage ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung, welcher für € 20.000 zusätzlich zu erwerben ist. Weitere Außenstellplätze auf dem Grundstück können von Kurzzeit-Parkern oder Gästen genutzt werden.

Überzeugen Sie sich von diesem individuellen Gesamtpaket bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich nahe dem Zentrum von Ahrensburg. Hier wohnen Sie urban und gleichzeitig naturnah. Entscheiden Sie spontan, ob Sie ausgedehnte Spaziergänge im Tunneltal unternehmen möchten oder lieber auf Shoppingtour in den Einkaufsstrassen von Ahrensburg gehen - hier leben Sie ruhig aber auch mitten im Geschehen.

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.

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.

Der Ahrensburger Bahnhof bietet durch die Regionalbahn eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt, binnen ca. 20 Minuten können Sie diese erreichen. Wahlweise steht der ÖPNV auch mit der U1 und der U-Bahnstation Ahrensburg Ost in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Mit dem Pkw benötigen Sie ca. 30 Autominuten in die Hamburger Innenstadt ebenso wie an die Ostseestrände über die Autobahn A1, die das weitere Umland erschließt.



Objektnummer: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25197033 - 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)