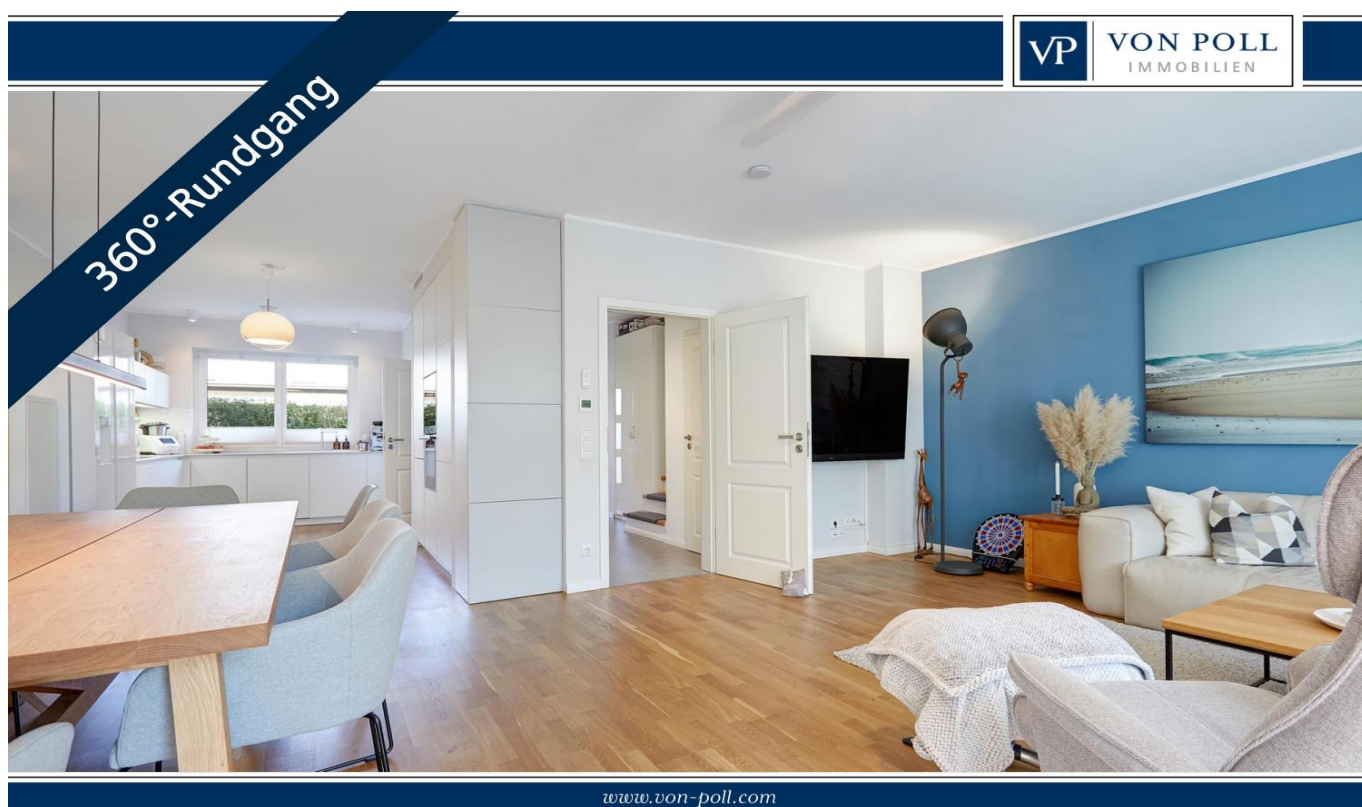


Ahrensburg

## Repräsentativ - Reizvoll - Raumwunder

Objektnummer: 25197029

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 242 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |                                                                           |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25197029                   | Kaufpreis                  | 620.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 150 m²                 | Haustyp                    | Stadthaus                                                                 |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 2013                       |                            |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
|              |                            | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 41.46 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 27.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2013              |

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

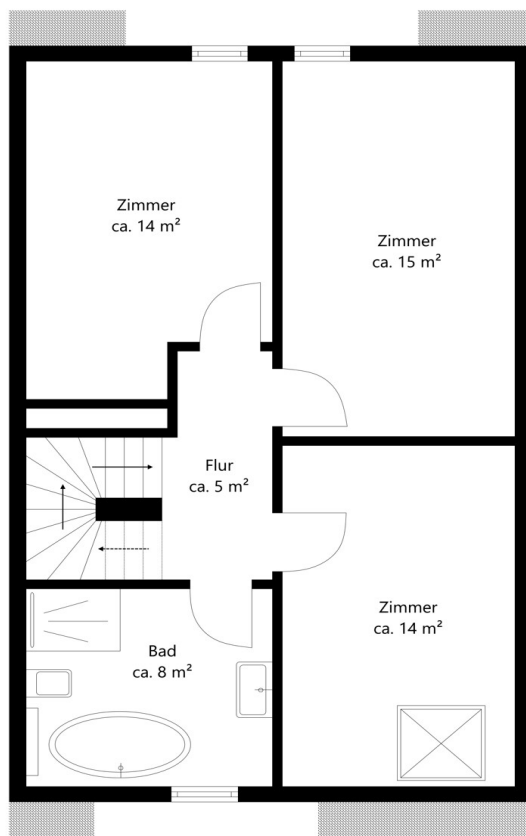
## Die Immobilie

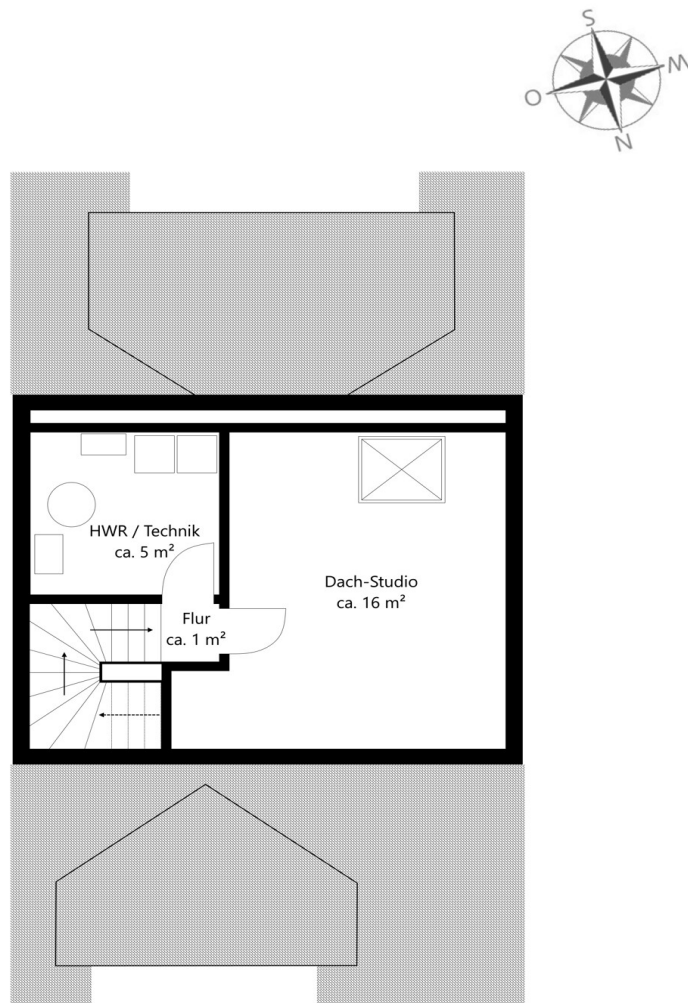


Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## 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: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Innen ein Raumwunder, außen pflegeleicht – so präsentiert sich dieses moderne Stadthaus aus dem Baujahr 2013 mit genug Platz für eine Familie, die mitten im Alltagstrubel und Terminstress einen wunderschönen, komfortablen Rückzugsort sucht, der zum Wohlfühlen einlädt und sofort bezugsfertig ist. Der charmante Giebel über der Haustür, die dunklen Fensterrahmen und die Haustür lassen die hochwertige Ausstattung erahnen, die Sie im Inneren empfängt.

Die Diele präsentiert sich stilvoll mit großformatigen Fliesen, Hamburger Fußleisten, weißen Stiltüren, praktischem Einbauschränk und einer Treppe mit Vollholzstufen. So gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der mit einer offenen Küche kombiniert wurde, so dass hier ein offenes Raumkonzept umgesetzt wurde. Die moderne Einbauküche wurde mit weißen, grifflosen Fronten und einem Induktionskochfeld ausgestattet. In der gegenüberliegenden Einbauwand wurden ein Backofen und eine Mikrowelle integriert. Großzügige Stau- und Arbeitsflächen runden das Platzangebot in der Küche ab, so dass hier alles Platz findet und gute Arbeitsabläufe gewährleistet sind.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich mit bodentiefen Türelementen zur sonnigen Süd-Terrasse. Eine hochwertige Glasüberdachung ermöglicht eine ganzjährige Nutzung, eine zusätzliche Markise kann bei Bedarf ausgefahren werden und sorgt für angenehmen Schatten. Das kleine Grundstück ist ansprechend eingefasst und absolut pflegeleicht gestaltet, so dass keine weitere Arbeit erforderlich ist und Sie Ihren Feierabend in vollen Zügen genießen können. Ein Duschbad mit Tageslicht und ein Abstellraum unter der Treppe vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei gleichwertige, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die beiden Kinderzimmer zur Gartenseite profitieren von einem zweiten Giebel, der mit großen Fenstern und der entsprechenden Raumhöhe für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Das Elternschlafzimmer wird über ein großes Dachflächenfenster hell belichtet. Alle Wohnräume wurden mit hochwertigem Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet und verleihen den Zimmern eine heimelige Atmosphäre. Das Vollbad imponiert mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Walk-in-Rainshower-Dusche und namhaften Sanitäröbekten. Die zeitgemäße Ausstattung wird auch hier von den großformatigen Bodenfliesen unterstrichen.

Im weiteren Verlauf des Treppenhauses gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden. Hier befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockner-

Anschluss, in dem auch die Haustechnik untergebracht ist. Neben einer Gasheizung wird die Warmwasser-Aufbereitung von Solarthermie unterstützt. Außerdem findet sich hier ein ausgebautes Dach-Studio, ebenfalls belichtet durch ein großes Dachflächenfenster. Dieser anmutende Raum mit einer Deckenhöhe bis in den First bietet sich zur individuellen Nutzung als Gästezimmer oder Homeoffice an, ganz nach ihren persönlichen Bedürfnissen.

Viel Platz, für die ganze Familie – herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

- KfW Effizienzhaus 70
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zahlreiche Einbauschränke auf allen Ebenen
- Hochwertige Einbauküche
- Geflieste, überdachte Süd-Terrasse
- Glasdach mit Beschattung (Schienenführung und Senkrechtmarkisen)
- Beidseitig schiebbare Glaselemente
- Gasheizung mit Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Carport mit Wallbox sowie zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Drei Schuppen

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Das hier angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltingbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, Kindergärten, der Sportverein und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien.

In Ahrensburg sind sämtliche weiterführenden Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitställe, Musikschulen und anderen Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant.

Trotz der ruhigen Lage verfügt Ahrensburg über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Ostseestrände. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Es wird sowohl die U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) als auch die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg angefahren, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Objektnummer: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25197029 - 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)