

**Ahrensburg**

# New construction project with 10 apartments and 1 office in Ahrensburg, completed

Property ID: CC22224A024\_online\_e



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

**PURCHASE PRICE: 4.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 708,5 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 793 m<sup>2</sup>**

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## At a glance

|              |                          |                       |                                                    |
|--------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Property ID  | CC22224A024_online_e     | Purchase Price        | 4.650.000 EUR                                      |
| Living Space | ca. 708,5 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
|              |                          | Total Space           | ca. 775 m <sup>2</sup>                             |
|              |                          | Condition of property | Projected                                          |
|              |                          | Rentable space        | ca. 775 m <sup>2</sup>                             |

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## Energy Data

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## Floor plans

OG:

WE 2: 2 Zi 50qm / WE 3: 3 Zi 66qm / WE 4: 2 Zi 70qm



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## A first impression

On this corner plot in a central location in Ahrensburg, this planned multi-family building with 10 apartments and a small office space on the ground floor can be built in the near future. The gross floor area is 848 m<sup>2</sup> plus a basement of 240 m<sup>2</sup>, totaling approximately 3,000 m<sup>3</sup> of enclosed space. The energy standard is A+ KfW 40 EE, meaning that not only does the special depreciation allowance for new buildings (5% per annum for the first 6 years) apply, but also the special depreciation allowance for the Sustainable Building Quality Seal QNG (5% per annum for the first 4 years) for KfW 40. Combined with a realistically calculated monthly rent of €167,000 (excluding utilities), the project should be very attractive! Building permits, soil surveys, and building code approvals are already in place. The total living and office space is 708.5 m<sup>2</sup>, plus circulation areas and utility spaces. Eleven parking spaces are planned and approved, comprising three carports in the courtyard, four parking spaces in the basement of the building, four outdoor parking spaces, and a large bicycle storage room. Provisions for electric vehicle charging stations have also been made. A new 50 m<sup>2</sup> office space and two approximately 70 m<sup>2</sup> apartments are being built on the ground floor. All floors are accessible via elevator and feature barrier-free, walk-in showers suitable for wheelchair users. The upper floors contain modernly furnished two- and three-room apartments with balconies. The ground floor plan shown here depicts a version with three offices, reflecting the original building permit. A change of use has since been implemented, now including only one office space on the ground floor (Unit 1). The floor plans for the ground floor units could therefore be created analogously to those on the upper floors. All units have storage rooms with washing machine connections within the apartment and additional storage space in the basement. Built to the A+ KfW 40 EE energy standard, this house is designed to be particularly efficient and future-proof. A fixed-price offer for the construction of the building and ancillary facilities is available from a reputable construction company that has already completed numerous projects in Ahrensburg and the surrounding area and can gladly provide references. Alternatively, it would also be possible to purchase only the plot of land with building permit for €1,490,000.

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## Details of amenities

Geplante Ausstattungsdetails, die die Grundlage der Preisermittlung von 4.650.0000,- € bilden:

Energieeffizienz : A+ Kfw 40 EE

Wände : Massive Bauweise aus Kalksandstein, Stein auf Stein.

Der Keller wird als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Wandputz: In den Feuchträumen aus Kalkzementputz, in den Wohnräumen aus Gipsputz, Oberfläche in Anlehnung an Q2 .

Decken : Massive Betondecken, Lüftungsleitungen der zentralen Lüftungsanlage liegen in den Decken.

Dach : Hochwertige schmutzabweisende Dachpfannen von Neslkamp, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Fassade : Hochwertiges Wärmedämm-Verbundsystem mit echten Klinkerriemchen und Putzelementen

Fenster : Fensterscheiben mit modernster 3-Fach Verglasung. Fensterrahmen als 6 Kammer Profile außen Anthrazit, innen weiß, Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an RC2N, Abschließbare Griffoliven

Rollläden: Elektrische Rollläden in anthrazit

Türen : Wohnungs- und Haustür mit einbruchhemmender Verriegelung und Bodenabsenkung in Anlehnung an RC2N, Innentüren mit schmutzabweisender Beschichtung

Außenbeleuchtung : Fassade mit Up and Down Wandleuchten, Unterschläge mit Halogen Spots. Wege in stilvoller Beleuchtung

Haustechnik : Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit effizienter Einzelraumsteuerung.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Aufzug : In alle Etagen

Sanitärobjekte : Von Keramag Renova Plan1, WC mit Absenkautomatik, Armaturen Grohe und Kaldewei, Duschen bodengleich mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Fliesen : In Bädern, Küche und Flur :Fliesenmaterial für 40€/m² Fliesenformate bis 60/60cm

Parkett : In allen nicht gefliesten Räumen. Parkett Auswahlpreis 40 Euro/m²

Malerarbeiten : Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen

Elektroausstattung : Umfangreiche Elektroausstattung von Busch Jäger oder Gira, Türsprechanlage mit Video, Kabelanschluss von Vodafone vorbereitet

Außenanlagen : Wege und Terrassen mit Betonpflaster in anthrazit, die Gartenflächen werden mit Rasen versehen. Einpflanzungen mit Büschen und Bäumen.

Stellplätze : Carports mit Gründach und Vorbereitung für eine Ladestation für Elektroautos

Balkone : Mit Steinplatten/anthrazit, Geländer als Flachstahl in anthrazit pulverbeschichtet

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## All about the location

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn. Direkt im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg liegt die schöne Schlossstadt nordöstlich von Hamburg und verkehrsgünstig zur Autobahn A1 Hamburg-Lübeck und der Bundesstraße B75.

Mit dem PKW erreichen Sie in 30 Minuten die Hamburger City. Ahrensburg ist mit 2 U-Bahn Haltestellen direkt an das Hamburger Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Regio Zug hält ebenfalls in Ahrensburg und erreicht in ca. 15 Minuten die Hamburger Innenstadt ( BHF HH-Dammtor ).

Die über 30.000 Einwohner profitieren von den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich, den Arbeitsplätzen in den Industriegebieten sowie von den vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten (diverse Golfplätze oder Reitanlagen in Ahrensburg und Umland) sowie kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Schularten sowie Ärzte und auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sind in der Stadt vorhanden. Ein zusätzliches Einkaufs- und Ärztezentrum wurden errichtet.

Die Schlossstadt Ahrensburg zählt zu den äußerst begehrten Wohnorten am Stadtrand von Hamburg. Die Natur ist in Ahrensburg zum Greifen nahe. Viele Gebiete eignen sich besonders zum Erholen und Entspannen. Ahrensburg präsentiert sich als äußerst lebenswerte Stadt im Speckgürtel von Hamburg. Die Ostsee ist nur 50 km entfernt und auch der Hamburger Flughafen "Helmut Schmidt" ist in nur 22 km erreicht.

Property ID: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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