

Ahrensburg

## Comfortable apartment with a wellness factor

*Property ID: 25197033*



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## At a glance

Property ID	25197033	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	192.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.04.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

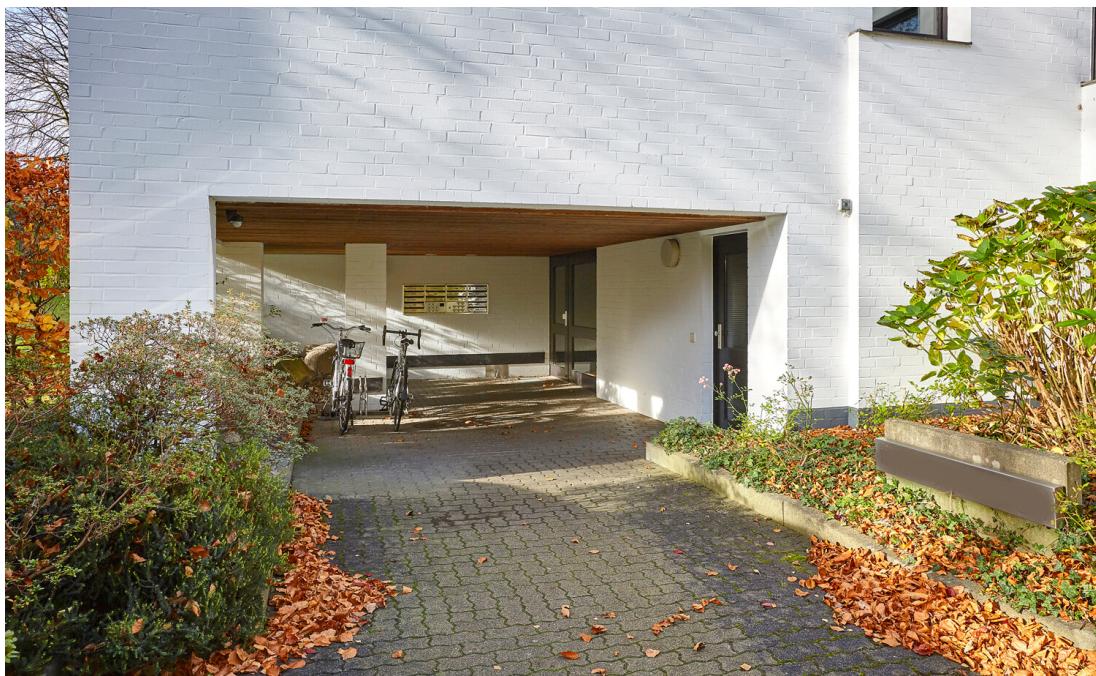
Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



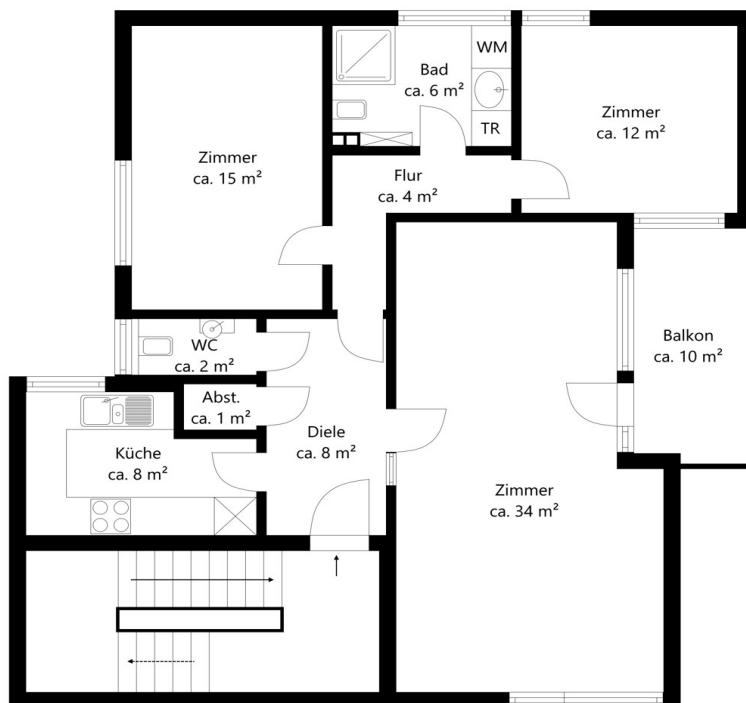
Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Floor plans



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: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## A first impression

This apartment is located in an attractive and well-maintained residential complex with only 16 units in a prime location within a villa district. Situated on the first floor, the apartment offers approximately 93 square meters of living space and welcomes you with a spacious entrance hall, which is well-lit by a glass partition leading to the living and dining area. The living area is divided into a dining area with a wide window front and access to the generous balcony on one side, and a living area with another window and floor-to-ceiling built-in wardrobes on the other. The sheltered, partially covered balcony is comfortably sized, equipped with an awning, and offers a magnificent view of the park-like gardens of the surrounding villas. On the other side of the entrance hall is the kitchen, which features a modern and timeless design and offers ample storage space. It is finished with light gray cabinetry and a wood-look countertop and is equipped with a dishwasher and a large refrigerator-freezer. A modern guest WC also features a window, and a separate storage room provides ample space, rounding out the living area in this part of the apartment. A well-thought-out floor plan effectively separates the private areas. A small hallway leads to the bedroom, the bathroom, and another room. The bedroom is currently furnished with a clever layout, offering a good space for a large bed and wardrobes with plenty of storage. The bathroom was also modernized about 10 years ago and designed as a shower room. The washing machine and dryer are installed under the vanity, ensuring plenty of counter space and efficient drainage. The smaller room at the end of the hallway can be furnished as a children's room, guest room, or office. It has natural light from two sides and one of its windows opens onto the balcony. The stairwell leads to the lobby in the basement. In addition to the main entrance and a dedicated storage room for this apartment, residents have access to a swimming pool (7.5 m x 4 m) with a sauna area. Furthermore, a bicycle storage room is available at the front of the property, and a car parking space can be purchased in the underground garage at the rear for an additional €20,000. Additional outdoor parking spaces on the property are available for short-term parking or guests. See for yourself this unique package by scheduling a personal viewing.

**Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg**

## All about the location

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.

Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Other information

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 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.

**Property ID: 25197033 - 22926 Ahrensburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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