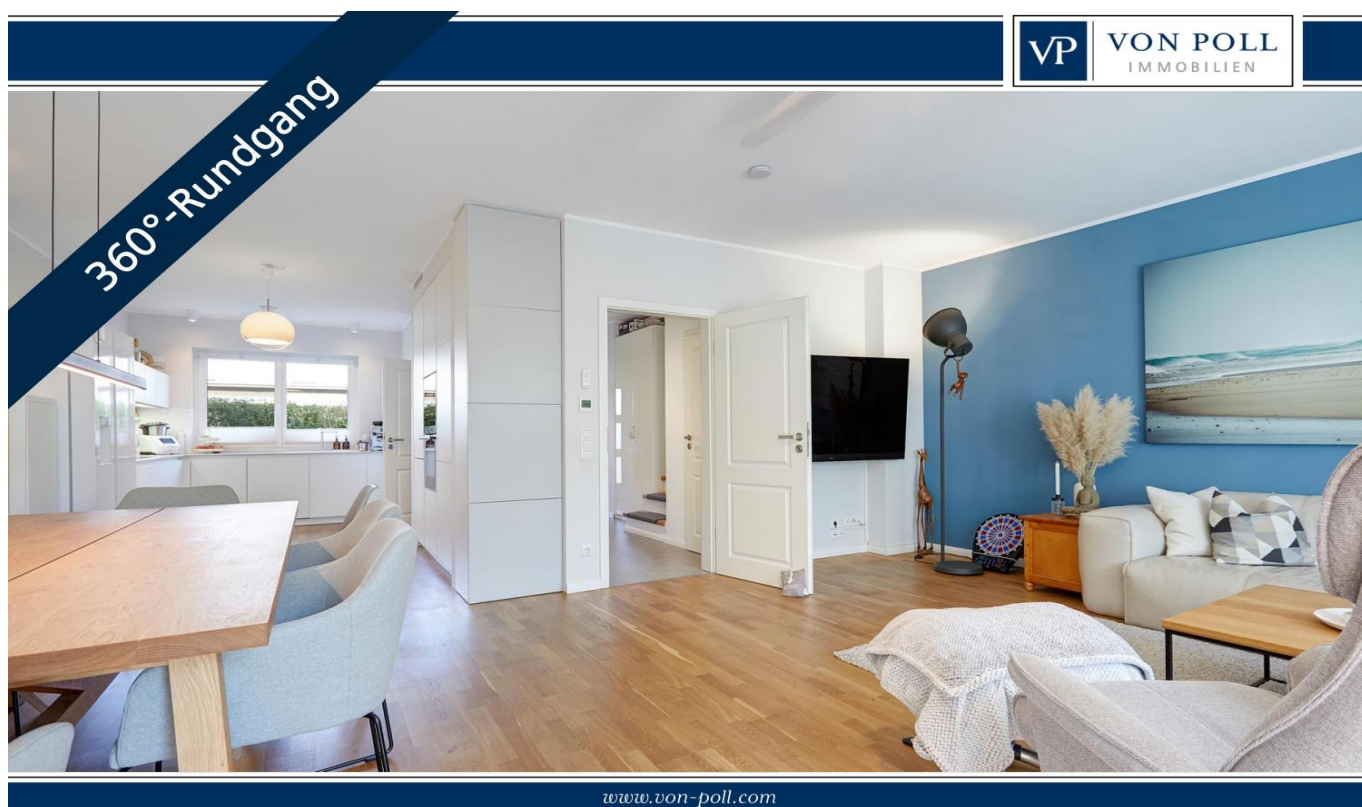


Ahrensburg

Representative - Appealing - Spacious

Property ID: 25197029

www.von-poll.comPURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 242 m²

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

At a glance

Property ID	25197029	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 150 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2013	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	41.46 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.08.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

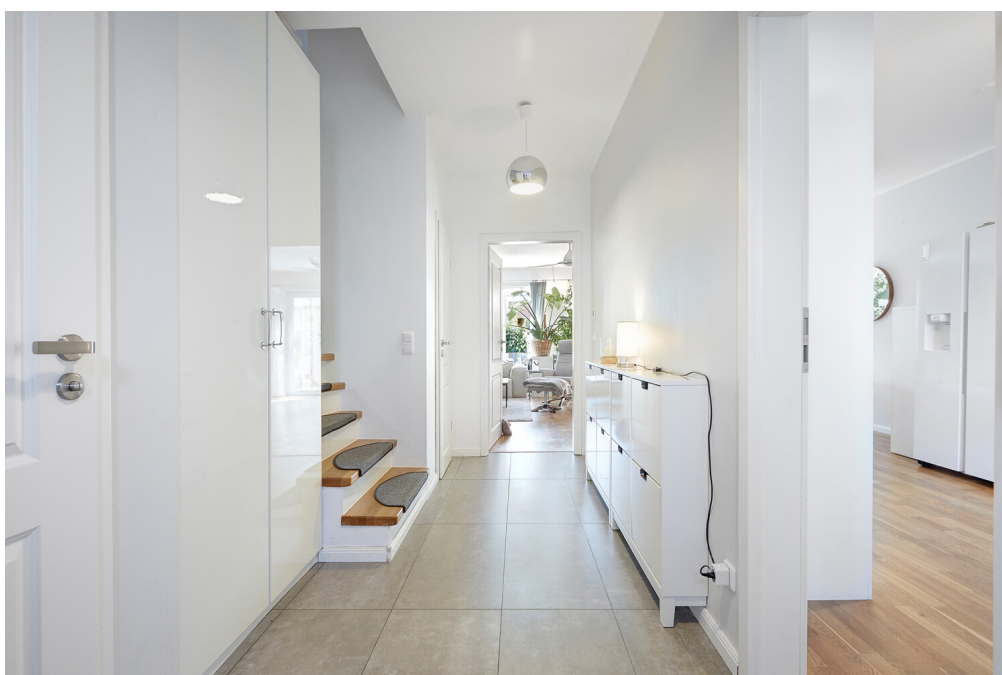
Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

The property

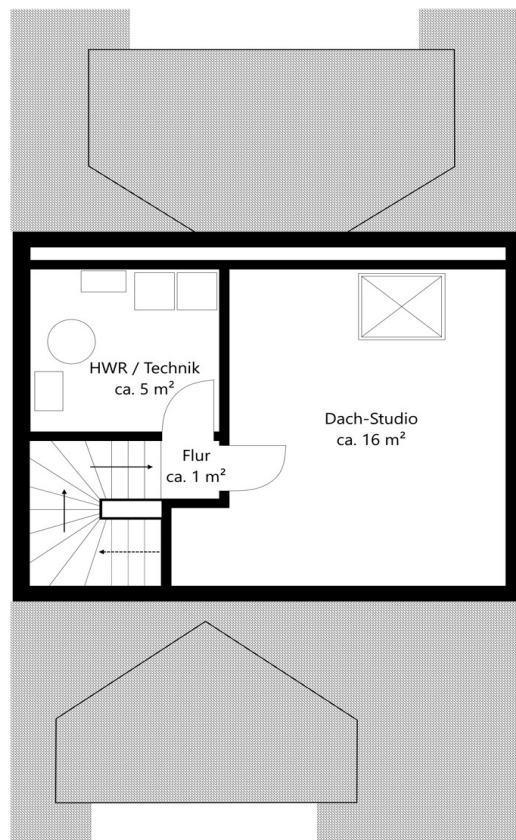


Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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: 25197029 - 22926 Ahrensburg

A first impression

A marvel of space inside, low-maintenance outside – this modern townhouse, built in 2013, offers ample room for a family seeking a beautiful, comfortable retreat amidst the hustle and bustle of everyday life. It's a place to relax and move into, ready to be occupied immediately. The charming gable above the front door, the dark window frames, and the front door itself hint at the high-quality features that await you inside. The entrance hall is stylishly designed with large-format tiles, Hamburg-style baseboards, white panel doors, a practical built-in wardrobe, and a staircase with solid wood steps. From here, you enter the bright living and dining area, which is combined with an open-plan kitchen, creating a seamless living space. The modern fitted kitchen features white, handleless fronts and an induction cooktop. An oven and microwave are integrated into the opposite wall unit. Generous storage and work surfaces complete the spacious kitchen, ensuring everything has its place and efficient workflow. The living and dining area opens onto the sunny south-facing terrace through floor-to-ceiling doors. A high-quality glass roof allows for year-round use, and an additional awning can be extended as needed to provide pleasant shade. The small plot is attractively landscaped and designed for minimal maintenance, requiring no further upkeep so you can fully enjoy your evenings. A shower room with natural light and a storage room under the stairs complete the ground floor. Upstairs, there are three equally sized, well-proportioned rooms. The two children's bedrooms facing the garden benefit from a second gable, which, with its large windows and generous ceiling height, creates a pleasant sense of space. The master bedroom is brightly lit by a large skylight. All living areas feature high-quality hardwood parquet flooring and underfloor heating, lending the rooms a cozy atmosphere. The full bathroom boasts a freestanding bathtub, a walk-in rain shower, and premium fixtures. The contemporary design is further emphasized by the large-format floor tiles. Continuing up the stairwell, you reach the converted attic. Here you'll find a utility room with connections for a washing machine and dryer, which also houses the building's technical systems. In addition to gas heating, solar thermal energy supports hot water production. There's also a finished attic studio, illuminated by a large skylight. This charming room, with its ceiling reaching to the roof ridge, is ideal for flexible use as a guest room or home office, depending on your individual needs. Plenty of space for the whole family – welcome to your new home.

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Details of amenities

- 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

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

All about the location

Das hier angebotene Reihemittelhaus 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.

Property ID: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m²*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.

Property ID: 25197029 - 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