

Ahrensburg

# Seltenes Anwesen für Wohnen, Kreativität und Inspiration

Property ID: 26197010

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 629 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26197010 - 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: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## At a glance

Property ID	26197010	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	House	Villa
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Year of construction	1901	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	305.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1901

Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## The property



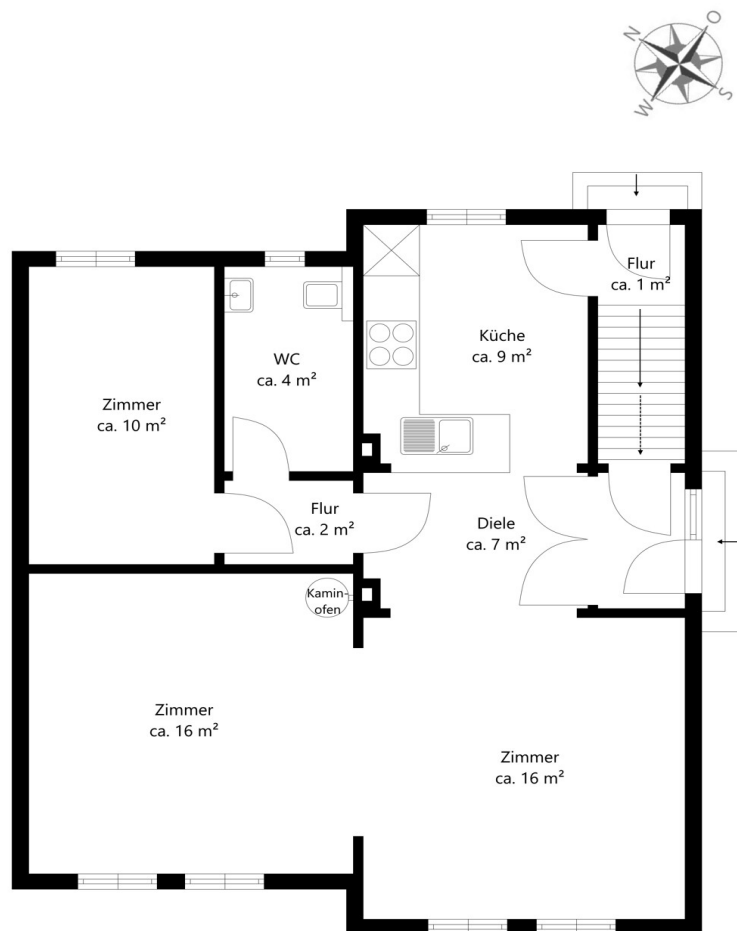
Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

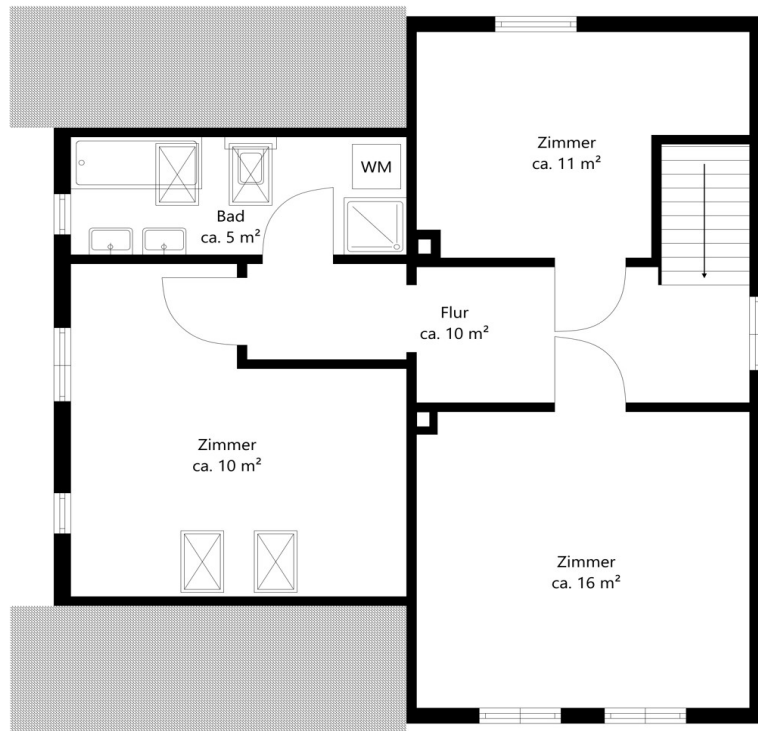
## The property

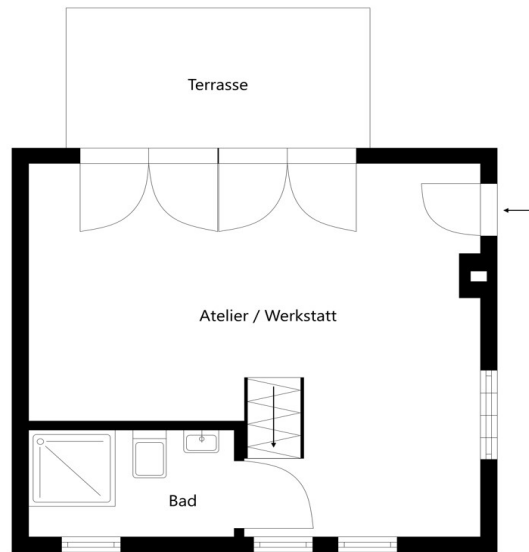


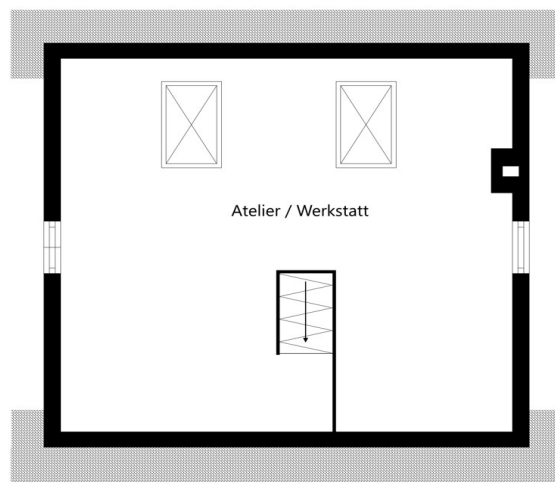
Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg

## 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: 26197010 - 22926 Ahrensburg**

## **A first impression**

In einer ruhigen Wohnstraße und gewachsener Umgebung präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Verbindung aus historischer Architektur, modernem Wohnkomfort und inspirierenden Arbeitsräumen. Die charmante Jugendstilvilla mit ihrem liebevoll gestalteten Garten und dem ausgebauten Atelier- und Werkstattgebäude bildet ein einzigartiges Ensemble – ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und kreatives Schaffen harmonisch miteinander verbinden möchten.

Bereits die Optik der Villa lässt den besonderen Charakter dieses Hauses erkennen. Stiltypische Details, wie die Anordnung und Gliederung der Fenster sowie die dezente Farbgestaltung der Fassade, verleihen dem Gebäude eine zeitlose Ausstrahlung und unterstreichen den architektonischen Charme der Jugendstilzeit.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit originalen Türen und dekorativen Glaselementen. Von hier aus präsentiert sich ein offenes Raumkonzept, gegliedert in die offene Küche einerseits und den großen Wohn- und Essbereich andererseits. Warme Holzböden, hohen Decken mit Stuckelementen und die großen Fensterflächen schaffen hier ein angenehmes Raumgefühl und eine besondere Atmosphäre aus Großzügigkeit und Behaglichkeit. Ein moderner Kaminofen sorgt für Wärme und Gemütlichkeit, während die Fenster den Blick ins Grüne freigeben und viel Tageslicht in die Räume flutet.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Mit ihrem zeitlosen Design, hochwertigen Materialien und einer funktionalen Gestaltung bietet sie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Kochabende und geselliges Beisammensein. Ein separater Flur bietet Zugang zu einem Gäste-WC und einem zusätzlichen Zimmer im Erdgeschoss, welches sich als Musikzimmer, Home-Office oder Gästezimmer eignet.

Im Obergeschoss sind drei weitere Zimmer untergebracht, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Ein zeitloses, weiß gefliestes Vollbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss wird über zwei zusätzliche Dachfenster gut belichtet und bietet einer Familie einen guten Start in den Tag.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist das separate Atelier- und Werkstattgebäude, das ursprünglich als Stall errichtet und mit viel Liebe zum Detail zu einem inspirierenden Kreativhaus umgebaut wurde. Die Räume sind offiziell als Werkstatt und Atelier genehmigt und bieten außergewöhnliche Möglichkeiten für künstlerische, handwerkliche oder

**berufliche Tätigkeiten. Das Erdgeschoss des Nebengebäudes bietet großzügige Arbeitsflächen und über eine bodentiefe Fensterfront direkten Zugang auf eine vorgelagerte Terrasse und in den Garten. Darüber hinaus steht im Erdgeschoss ein kleines Duschbad zur Verfügung. Über eine Raumspartreppe gelangt man in das ausgebauten Dachatelier mit beeindruckender Raumhöhe und offenem Gebälk – ein idealer Ort für künstlerisches Arbeiten, Yoga, Musik oder kreative Projekte.**

**Der liebevoll angelegte Garten verbindet die Gebäude zu einem harmonischen Ensemble mit mehreren ruhigen Rückzugsorten, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die hochwertige Fassauna im Gartenbereich sorgt für entspannte Stunden und ermöglicht das private Wellnesserlebnis direkt auf dem eigenen Grundstück.**

**Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensraum mit Charakter, Geschichte und inspirierender Atmosphäre – für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Zuhause für Individualisten, Kreative und Liebhaber historischer Architektur – ein Ort, der Raum für Ideen, Leben und Inspiration bietet.**

**Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg**

## **Details of amenities**

### **Besonderheiten der Immobilie**

- **Jugendstilvilla mit historischem Charme**
- **Großzügige Raumaufteilung**
- **Hohe Decken**
- **Stilvolle Originaldetails (Schablonenmalerei)**
- **Moderne Einbauküche**
- **Kaminofen im Wohnbereich**
- **Gepflegter Garten**
- **Vielseitig nutzbare Räume (Homeoffice, Gästezimmer, Musikzimmer)**

### **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im charmanten Nebengebäude**

- **Atelier oder Künstlerstudio**
- **Werkstatt oder Manufaktur**
- **Homeoffice oder kreativer Arbeitsraum**
- **Hobbybereich**
- **Yoga-, Musik- oder Bewegungsraum**

**Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg**

## All about the location

Diese Jugendstilvilla befindet sich in zentrumsnaher Lage von Ahrensburg. Neben einer hervorragenden Infrastruktur ist Ahrensburg umgeben von Wäldern und Grünflächen, welche mit Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Das Ahrensburger Schloss verzaubert Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie fußläufig 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 ein breites Sortiment anbieten. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut und sicher zu erreichen. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad sowie ein Golfplatz und kulturelle Angebote gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant.

Ahrensburg verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Verbindung zu den Hansestädten Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Die Autobahnen 21 und 24 erschließen das weitere Umland. Der öffentliche Personennahverkehr bietet mit dem Regionalbahnhof in fußläufiger Entfernung eine ausgezeichnete Anbindung in die Hamburger Innenstadt, welche Sie in ca. 16 Minuten erreichen. Außerdem erreichen Sie die U-Bahnstation Ahrensburg West in kurzer Zeit und haben Anschluss an die U-Bahn der Linie U1.

**Property ID: 26197010 - 22926 Ahrensburg**

## Other information

**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: 26197010 - 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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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