

Ahrensburg

# Schätze bewahren - Zukunft gestalten

Property ID: 26197013



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

**PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 801 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

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

Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## At a glance

Property ID	26197013	Purchase Price	635.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	368.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



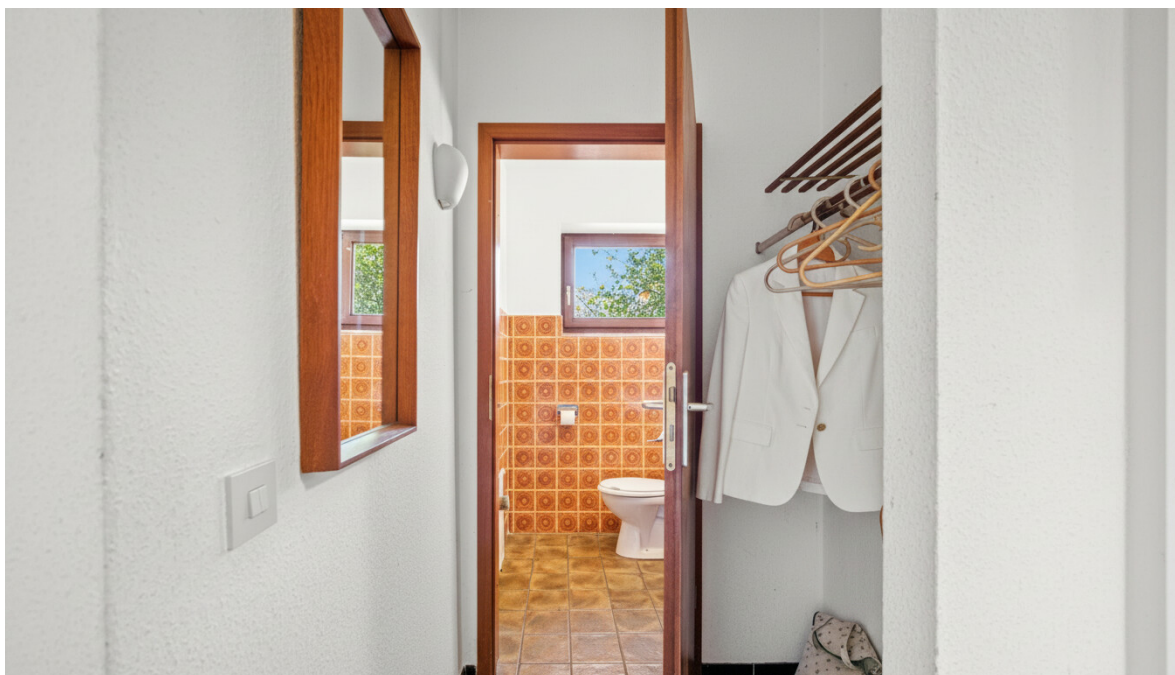
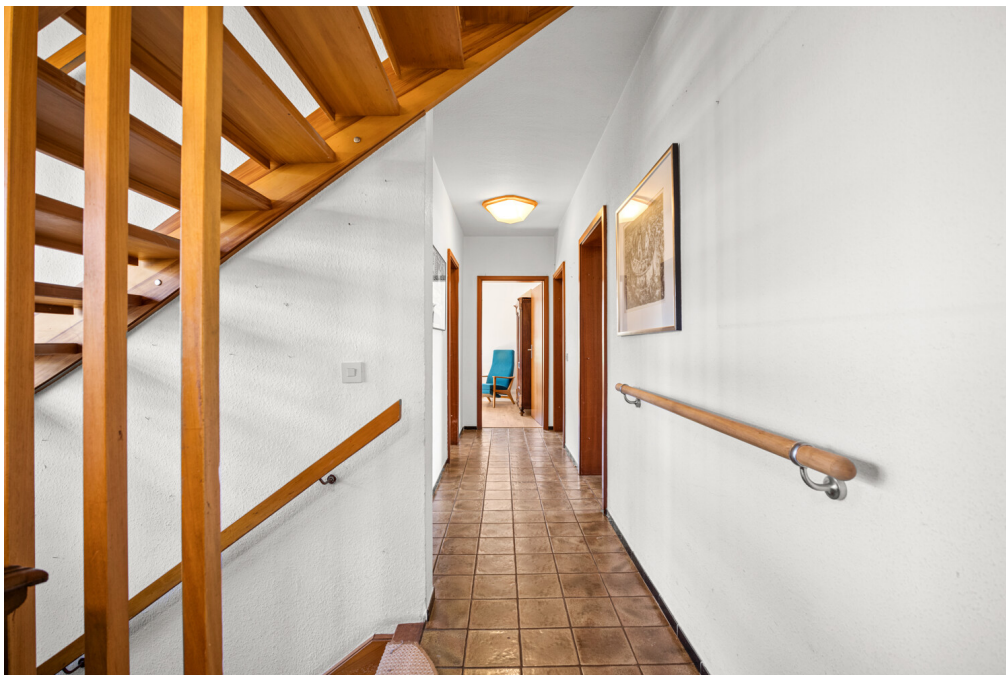
Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## The property



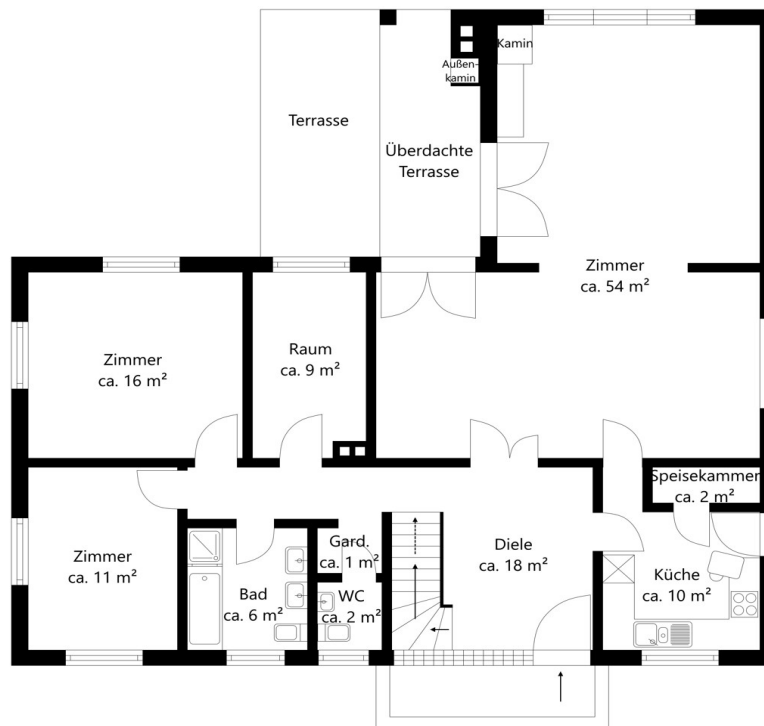
Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

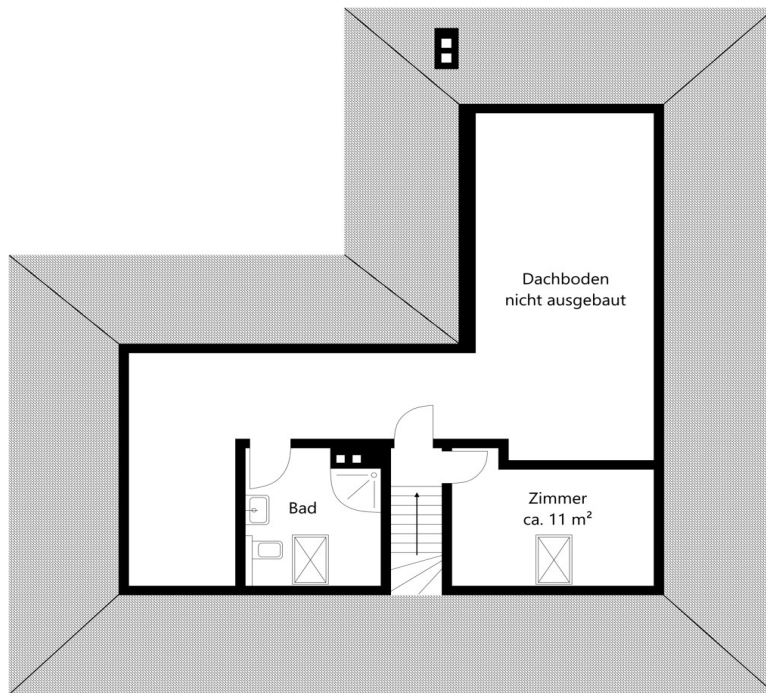
## The property

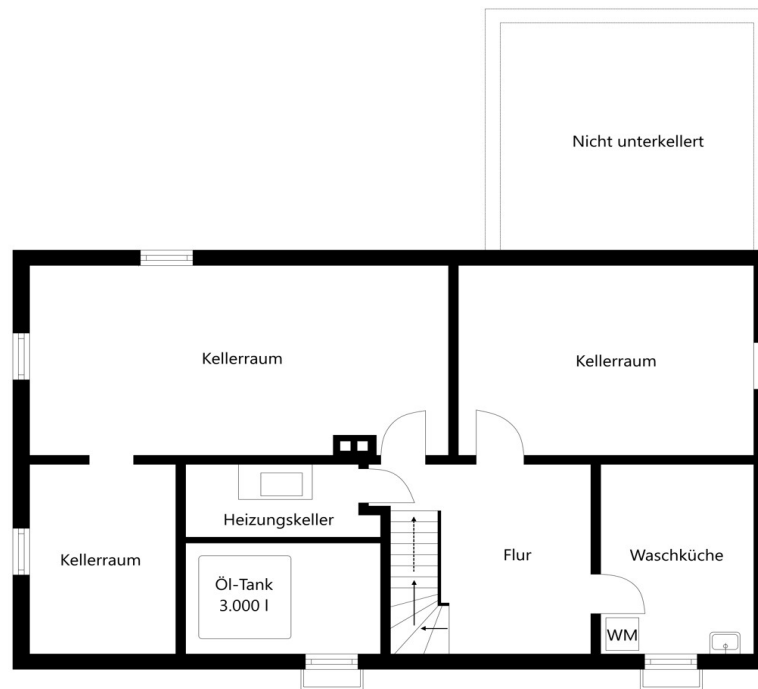


Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## 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: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

## **A first impression**

**Ruhig und doch zentral in beliebter Familienlage.**

**Dieser gepflegte Siebzigerjahre-Klassiker vereint, was diese Baujahre bis heute so attraktiv macht: Großzügige Wohnräume, große Fensterfronten, ein durchdachter Grundriss und fließende Übergänge des Innen und Außen. Seinerzeit als repräsentativer Winkelwalmdachbungalow geplant und umgesetzt, finden Sie heute eine große bereits vorbereitete Ausbaureserve im Obergeschoss zur individuellen Gestaltung vor - sämtliche Leitungen sowie eine zeitgemäße Dämmung sind hier bereits vorhanden.**

**Schon auf der aktuellen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten:**

**Augenblicklich spürt man die Geschichte dieser besonderen Immobilie: Der große Eingangsbereich lässt es erahnen - hier wurde für das Miteinander gebaut - große Familie, Gäste willkommen. Der offene, gesellige Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke geht optisch über in den herrlich eingewachsenen Garten. Das Original-Stäbchenparkett und der rustikale Backsteinkamin setzen hier die Akzente. Die Panoramascheibe und gleich zwei Terrassenzugänge holen die Natur ins Haus und sorgen für viel Licht. Auch Vogelliebhaber kommen hier ganz auf Ihre Kosten.**

**Der pflegeleicht angelegte Südgarten ist komplett eingezäunt und bietet neben viel Rasenfläche auch einen entzückenden Freisitz. Große, immergrüne Büsche und Rhododendren rahmen das Grundstück aufs Schönste ein. Die überdachte Terrasse mit Außenkamin sorgt dabei für Geborgenheit und Gemütlichkeit bei jedem Wetter. Hier klingen nicht nur Ihre Sommerabende herrlich aus. Die ruhige Wohnlage garantiert darüber hinaus eine enorme Lebensqualität an diesem besonderen Ort.**

**Die aktuelle Raumaufteilung ist offen für verschiedenste Lebensentwürfe und bietet mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bädern und einem Gäste-WC ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit mehr Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Der aktuelle Grundriss besticht bereits durch die Chance auf Leben auf einer Ebene. Auch ein Mehrgenerationenwohnen ist gut vorstellbar.**

**Die mit Massivholzmöbeln ausgebaute Küche wird durch eine Speisekammer und den Gartenzugang ideal ergänzt. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder Gemeinschaftsräume – hier lässt sich jede Ecke mit Leben und Persönlichkeit füllen:**

**Rückzugsorte, offene Wohnbereiche und ebenso wichtige praktische Stauräume stehen bei dieser Immobilie in ausgewogener Balance.**

**Der überwiegende Teil des Hauses ist unterkellert, so dass neben erheblichem Stauraum, weiterer Platz für Hobbies oder sogar Gäste zur Verfügung steht. Perfekt abgerundet wird dieses Angebot durch die Einzelgarage und einen zusätzlichen Stellplatz.**

**Die Immobilie wurde in der Vergangenheit laufend gepflegt. Die solide Bauweise schafft eine verlässliche Grundlage für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und gleichzeitig den Wunsch haben, eigene Ideen und moderne Wohnvorstellungen einfließen zu lassen: Ein Zuhause, das mit seinen Bewohnern wachsen kann – sei es durch gestalterische und energetische Modernisierungen oder die Weiterentwicklung des Grundrisses im Obergeschoss.**

**Eine Immobilie für Menschen, die den Charme klassischer Wohnarchitektur schätzen, das Besondere lieben und das Potenzial erkennen, daraus ihr ganz eigenes Zuhause zu machen. Gerne zeigen wir Ihnen dieses exklusive Angebot in einer persönlichen Besichtigung. Informationen zu Förderprogrammen hinsichtlich energetischer Sanierungen stellen wir Ihnen darüber hinaus auf Wunsch selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.**

**Property ID: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

## All about the location

Diese ruhig gelegene Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Ahrensburg. Sie können die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichen. Ahrensburg ist umgeben von Wäldern und Grünflächen sowie einigen Seen, wie dem nahegelegenen Bredenbeker Teich, welcher mit seinen Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Das Ahrensburger Schloss und sein Garten verzaubern Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich im lebendigen Stadtzentrum von Ahrensburg. Der beliebte Wochenmarkt bietet zweimal wöchentlich frische und regionale Produkte. Sämtliche Dienstleister, Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden, ein sehr gut sortiertes Kaufhaus und ein kleines Einkaufszentrum ziehen Bewohner der Schloss-Stadt und der Umgebung an.

Etliche Kindertagesstätten und sämtliche Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Reitanlagen, der Golfclub, ein Schwimmbad, Musikschulen oder beispielsweise die Volkshochschule gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant.

Mit der idealen Lage im Nordosten der Hansestadt Hamburg verfügt Ahrensburg über eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Ostseestrände. Auch der öffentliche Nahverkehr punktet: Mit der U1 (Ahrensburg Ost und West) sowie den Regionalbahnen R80/R81 ab Bahnhof Ahrensburg ist die Hamburger Innenstadt schnell erreichbar.

**Property ID: 26197013 - 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: 26197013 - 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)**