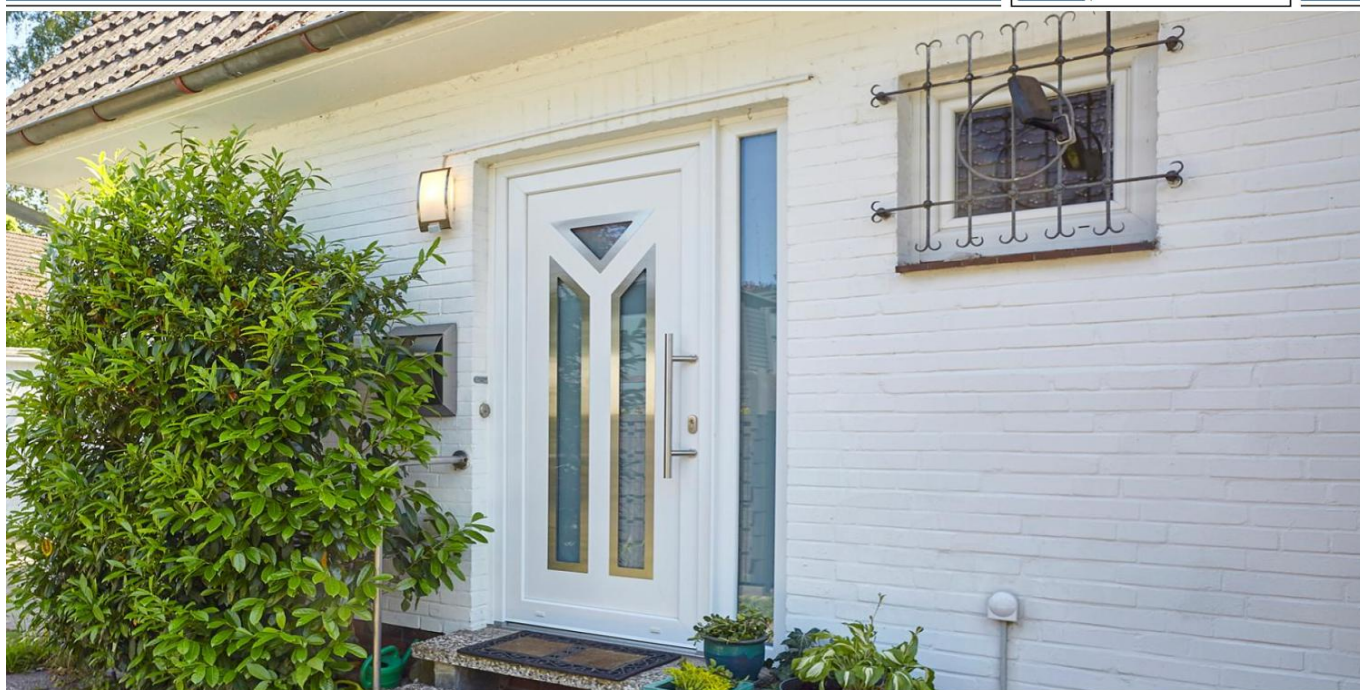


Ahrensburg

Scope for design – close to nature in the countryside

Property ID: 25197017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 525 m²

Property ID: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

At a glance

Property ID	25197017	Purchase Price	465.000 EUR
Living Space	ca. 117 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1968	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	194.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property



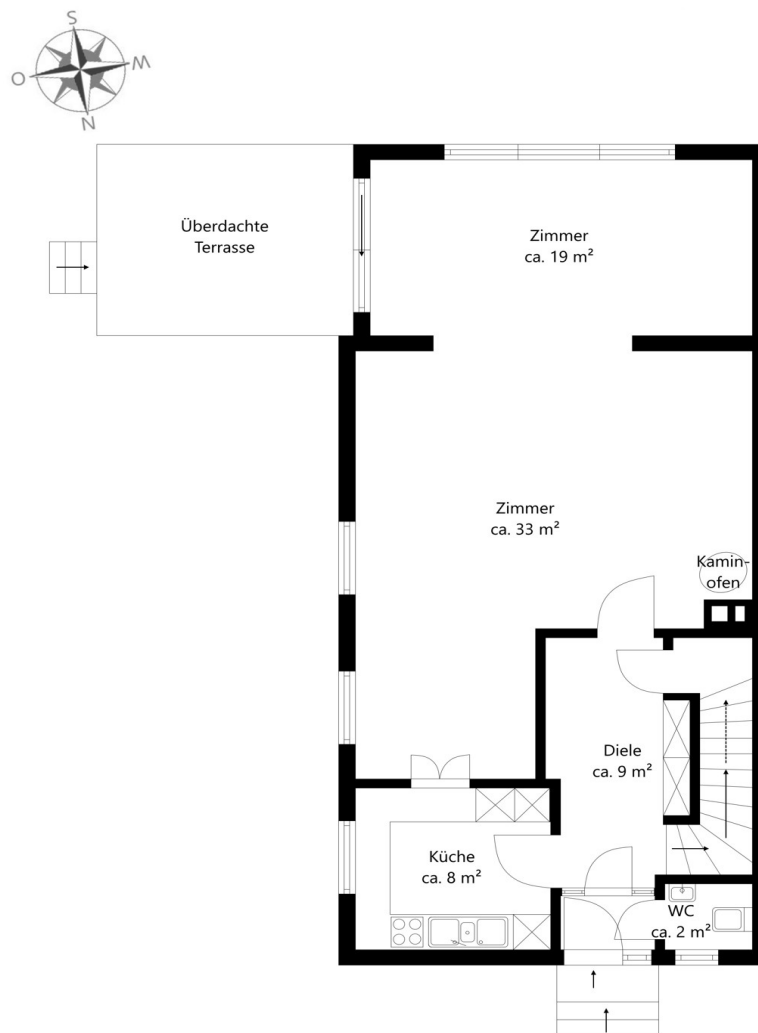
Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

The property

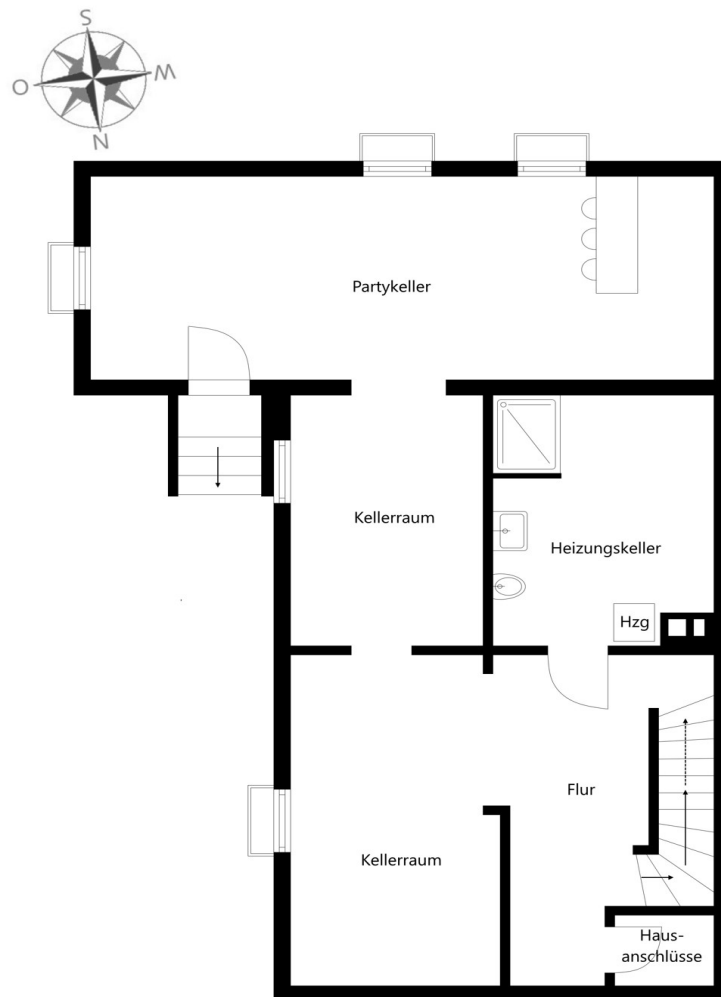


Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

A first impression

This spacious semi-detached house was built in 1968 and extended in 1978 with a ground-floor addition and a roof terrace on the upper floor. The living space thus offers approximately 117 m², with an additional, comfortably finished attic. The house sits on a jointly owned plot of approximately 925 m². The access road and garages are shared, and the plot for this half of the house, according to the site plan, measures approximately 525 m². The inviting entrance hall offers valuable storage space for clothing and wardrobes with built-in wardrobes. From here, you access the large living and dining area, which has been extended by a rear addition. The dining area features a serving hatch to the kitchen; opening up the kitchen in this area would be quite feasible, allowing for a modern living concept. A wood-burning stove, installed in 2022, provides a cozy atmosphere in the living area during the colder months. The adjoining extension, with its wide window front, offers excellent natural light and, on the other side, provides access to the covered terrace via floor-to-ceiling sliding doors. The rear garden features a lovely lawn for children, and further back, a garden shed, a covered seating area, and a storage shed for garden tools and furniture. Here you can enjoy relaxing hours outdoors and indulge your passion for gardening. A guest WC, accessible from the vestibule, completes the ground floor layout. The upper floor offers three rooms, currently equipped with numerous built-in wardrobes. One of the rooms provides access to the large, south-facing roof terrace, which offers a magnificent view of the surrounding greenery. The full bathroom with a window dates back to the original construction. The largest room on the upper floor provides access to the converted attic via a staircase. This attic studio is well-lit by a gable window and two skylights and offers a variety of potential uses. The semi-detached house has a full basement. The extension includes a party room in the basement with outside access. The heating system is housed in an additional shower room. Another basement room has been converted into living space and is used as a study. Besides the utility connections, there is another basement room available for storage and utilities. At the end of the shared driveway are two single garages, one of which belongs to this semi-detached house. This property offers plenty of space and potential for personalization. Fulfill your dream of living surrounded by nature here.

Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Details of amenities

* Erfolgte Modernisierungen:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2009/2010
- Haustür 2020
- Kaminofen 2021
- Gasbrennwerttherme Firma Bröthje 2022
- Erneuerung der Dachterrasse / Austausch der Dämmung 2024
- * Zusätzlicher Kelleraußenzugang
- * Ausgebautes Dachgeschoss
- * Einzelgarage
- * Gartenhaus

Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

All about the location

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal und dem Forst Hagen, welche mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

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, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden und auch zwei große Kaufhäuser, welcher zu Shoppingtouren einladen.

Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg und auch Großhansdorf vorhanden. Verschiedene Sportvereine, das Freizeit- und Hallenbad Badlantic, 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 der U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Property ID: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
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 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: 25197017 - 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