

Ahrensburg

## Terreno nuevo con permiso de construcción para 10 viviendas y 1 oficina en Ahrensburg

Número de propiedad: CC22224A024\_online



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

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 708,5 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## De un vistazo

|                      |                          |                        |                                                    |
|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | CC22224A024_online       | Precio de compra       | 1.490.000 EUR                                      |
| Superficie habitable | ca. 708,5 m <sup>2</sup> | Tipo de objeto         | Terreno                                            |
|                      |                          | Comisión               | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
|                      |                          | Espacio total          | ca. 775 m <sup>2</sup>                             |
|                      |                          | Estado de la propiedad | con proyecto                                       |
|                      |                          | Superficie alquilable  | ca. 775 m <sup>2</sup>                             |

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## Datos energéticos

Certificado  
energético

Legally not required

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## Planos de planta

OG:

WE 2: 2 Zi 50qm / WE 3: 3 Zi 66qm / WE 4: 2 Zi 70qm



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## Una primera impresión

Con permiso de obra vigente: Este edificio multifamiliar planificado, con 10 apartamentos y una pequeña oficina en la planta baja, se puede construir rápidamente en esta parcela esquinera en una ubicación céntrica de Ahrensburg. La superficie construida es de 848 m<sup>2</sup>, más un sótano de 240 m<sup>2</sup> y aproximadamente 3000 m<sup>3</sup> de espacio cerrado. La norma energética es A+ KfW 40 EE, lo que significa que no solo se aplica la deducción especial por depreciación para edificios nuevos (5 % anual durante los primeros 6 años), sino también la deducción especial por depreciación para el Sello de Calidad de Construcción Sostenible QNG (5 % anual durante los primeros 4 años) para KfW 40. Junto con una renta calculada de forma realista de 167 000 € (sin incluir suministros), ¡el proyecto promete ser atractivo! El permiso de obra, el estudio de suelos y la aprobación del código de construcción, etc., ya están en regla. La superficie total habitable y de oficinas es de 708,5 m<sup>2</sup>, más las zonas de circulación y los espacios de servicio. Se han proyectado y aprobado once plazas de aparcamiento, que incluyen tres cocheras en el patio, cuatro plazas de aparcamiento en el sótano del edificio, cuatro plazas de aparcamiento al aire libre y un amplio almacén para bicicletas. También se han previsto estaciones de carga para vehículos eléctricos. En la planta baja se está construyendo una nueva oficina de 50 m<sup>2</sup> y dos apartamentos de aproximadamente 70 m<sup>2</sup>. Todas las plantas son accesibles mediante ascensor y cuentan con duchas a ras de suelo adaptadas para sillas de ruedas. Las plantas superiores albergan apartamentos de dos y tres habitaciones con balcón, amueblados de forma moderna. El plano de la planta baja que se muestra aquí muestra una versión con tres oficinas, que refleja el permiso de obra original. Desde entonces, se ha implementado un cambio de uso, incluyendo ahora solo una oficina en la planta baja (Número 1). Por lo tanto, los planos de las unidades de la planta baja se han podido crear de forma análoga a los de las plantas superiores. Todas las unidades disponen de trasteros con conexión para lavadora dentro del apartamento y espacio de almacenamiento adicional en el sótano. Con su estándar energético A+ KfW 40 EE, esta casa está diseñada para ser especialmente eficiente y con visión de futuro. Opcionalmente, el edificio se puede construir íntegramente para usted, en cuyo caso el precio fijo es de 4.650.000 €, construido por un promotor con experiencia que podrá mostrarle numerosos proyectos de referencia.

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## Todo sobre la ubicación

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn. Direkt im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg liegt die schöne Schlossstadt nordöstlich von Hamburg und verkehrsgünstig zur Autobahn A1 Hamburg-Lübeck und der Bundesstraße B75.

Mit dem PKW ist man in 30 Minuten in der Hamburger City. U-Bahn und Busse sind integriert in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes. Über die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg, im Regionalverkehr R10, ist Ahrensburg an das überregionale Streckennetz angebunden.

Die über 30.000 Einwohner profitieren von den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich, den Arbeitsplätzen in den Industriegebieten sowie von den vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten (diverse Golfplätze oder Reitanlagen in Ahrensburg und Umland) sowie kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Schularten sowie Ärzte und auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sind in der Stadt vorhanden. Ein zusätzliches Einkaufs- und Ärztezentrum wurden errichtet.

Die Schlossstadt Ahrensburg zählt zu den äußerst begehrten Wohnorten am Stadtrand von Hamburg. Die Natur ist in Ahrensburg zum Greifen nahe. Viele Gebiete eignen sich besonders zum Erholen und Entspannen. Ahrensburg präsentiert sich als äußerst lebenswerte Stadt im Speckgürtel von Hamburg.

Número de propiedad: CC22224A024\_online - 22926 Ahrensburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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