

Ahrensburg

Proyecto de nueva construcción con 10 viviendas y 1 oficina en Ahrensburg, finalizado

Número de propiedad: CC22224A024_online_e



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 4.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 708,5 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m²

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

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

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

De un vistazo

Número de propiedad	CC22224A024_online_e	Precio de compra	4.650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 708,5 m ²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
		Comisión	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Espacio total	ca. 775 m ²
		Estado de la propiedad	con proyecto
		Superficie alquilable	ca. 775 m ²

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Datos energéticos

Certificado
energético

Legally not required

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 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_e - 22926 Ahrensburg

Una primera impresión

En esta parcela esquinera, en una ubicación céntrica de Ahrensburg, se prevé construir próximamente este edificio multifamiliar con 10 apartamentos y una pequeña oficina en la planta baja. La superficie construida es de 848 m², más un sótano de 240 m², lo que suma aproximadamente 3000 m³ de espacio cerrado. El estándar energético 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 del Sello de Calidad de Construcción Sostenible QNG (5 % anual durante los primeros 4 años) para KfW 40. Combinado con una renta mensual calculada de forma realista de 167 000 € (sin incluir suministros), ¡el proyecto promete ser muy atractivo! Los permisos de construcción, los estudios de suelo y las aprobaciones del código de construcción ya están en trámite. La superficie total habitable y de oficinas es de 708,5 m², 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 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 m² y dos apartamentos de aproximadamente 70 m². 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. Construida según la norma energética A+ KfW 40 EE, esta casa está diseñada para ser especialmente eficiente y con visión de futuro. Una empresa constructora de renombre, con amplia experiencia en Ahrensburg y alrededores, ofrece una oferta a precio fijo para la construcción del edificio y las instalaciones auxiliares. Esta empresa estará encantada de proporcionar referencias. Como alternativa, también es posible adquirir solo el terreno con licencia de obra por 1.490.000 €.

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Detalles de los servicios

Geplante Ausstattungsdetails, die die Grundlage der Preisermittlung von 4.650.0000,- € bilden:

Energieeffizienz : A+ Kfw 40 EE

Wände : Massive Bauweise aus Kalksandstein, Stein auf Stein.

Der Keller wird als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Wandputz: In den Feuchträumen aus Kalkzementputz, in den Wohnräumen aus Gipsputz, Oberfläche in Anlehnung an Q2 .

Decken : Massive Betondecken, Lüftungsleitungen der zentralen Lüftungsanlage liegen in den Decken.

Dach : Hochwertige schmutzabweisende Dachpfannen von Neslkamp, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Fassade : Hochwertiges Wärmedämm-Verbundsystem mit echten Klinkerriemchen und Putzelementen

Fenster : Fensterscheiben mit modernster 3-Fach Verglasung. Fensterrahmen als 6 Kammer Profile außen Anthrazit, innen weiß, Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an RC2N, Abschließbare Griffoliven

Rollläden: Elektrische Rollläden in anthrazit

Türen : Wohnungs- und Haustür mit einbruchhemmender Verriegelung und Bodenabsenkung in Anlehnung an RC2N, Innentüren mit schmutzabweisender Beschichtung

Außenbeleuchtung : Fassade mit Up and Down Wandleuchten, Unterschläge mit Halogen Spots. Wege in stilvoller Beleuchtung

Haustechnik : Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit effizienter Einzelraumsteuerung.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Aufzug : In alle Etagen

Sanitärobjekte : Von Keramag Renova Plan1, WC mit Absenkautomatik, Armaturen Grohe und Kaldewei, Duschen bodengleich mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Fliesen : In Bädern, Küche und Flur :Fliesenmaterial für 40€/m² Fliesenformate bis 60/60cm

Parkett : In allen nicht gefliesten Räumen. Parkett Auswahlpreis 40 Euro/m²

Malerarbeiten : Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen

Elektroausstattung : Umfangreiche Elektroausstattung von Busch Jäger oder Gira, Türsprechanlage mit Video, Kabelanschluss von Vodafone vorbereitet

Außenanlagen : Wege und Terrassen mit Betonpflaster in anthrazit, die Gartenflächen werden mit Rasen versehen. Einpflanzungen mit Büschen und Bäumen.

Stellplätze : Carports mit Gründach und Vorbereitung für eine Ladestation für Elektroautos

Balkone : Mit Steinplatten/anthrazit, Geländer als Flachstahl in anthrazit pulverbeschichtet

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 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 erreichen Sie in 30 Minuten die Hamburger City. Ahrensburg ist mit 2 U-Bahn Haltestellen direkt an das Hamburger Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Regio Zug hält ebenfalls in Ahrensburg und erreicht in ca. 15 Minuten die Hamburger Innenstadt (BHF HH-Dammtor).

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. Die Ostsee ist nur 50 km entfernt und auch der Hamburger Flughafen "Helmut Schmidt" ist in nur 22 km erreicht.

Número de propiedad: CC22224A024_online_e - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com