

Ahrensburg

## Cómodo apartamento con factor de bienestar.

Número de propiedad: 25197033



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

PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

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

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25197033                     |
| Superficie habitable | ca. 90 m²                    |
| Piso                 | 1                            |
| Habitaciones         | 3                            |
| Año de construcción  | 1973                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 340.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Piscina, Sauna, Cocina empotrada, Balcón               |

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 11.04.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 192.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



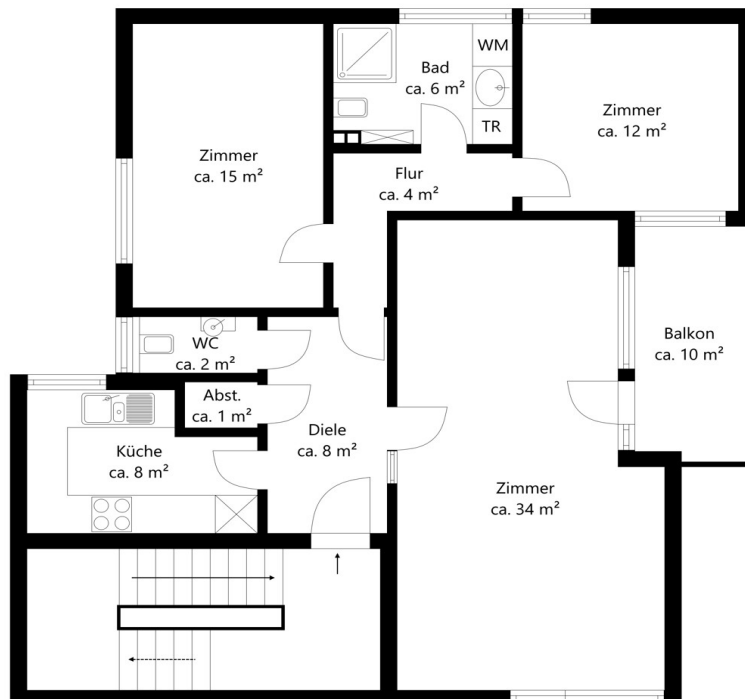
Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Planos de planta



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: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Una primera impresión

Este apartamento se encuentra en un atractivo y cuidado complejo residencial de tan solo 16 unidades, en una ubicación privilegiada dentro de un distrito residencial. Ubicado en la primera planta, el apartamento ofrece aproximadamente 93 metros cuadrados de espacio habitable y le da la bienvenida con un amplio recibidor, bien iluminado por una mampara de cristal que da acceso al salón-comedor. El salón se divide en un comedor con un amplio ventanal y acceso al amplio balcón, por un lado, y una sala de estar con otra ventana y armarios empotrados de suelo a techo, por el otro. El balcón, parcialmente cubierto y protegido, es de un tamaño cómodo, está equipado con un toldo y ofrece magníficas vistas a los jardines tipo parque de las villas circundantes. Al otro lado del recibidor se encuentra la cocina, de diseño moderno y atemporal, con amplio espacio de almacenamiento. Está terminada con muebles de color gris claro y una encimera de imitación madera, y está equipada con lavavajillas y un amplio frigorífico-congelador. Un moderno aseo de invitados también cuenta con una ventana, y un trastero independiente ofrece amplio espacio, completando la zona de estar en esta parte del apartamento. Una distribución bien pensada separa eficazmente las zonas privadas. Un pequeño pasillo conduce al dormitorio, al baño y a otra habitación. El dormitorio está amueblado con una distribución inteligente, ofreciendo espacio suficiente para una cama grande y armarios con amplio espacio de almacenamiento. El baño también se modernizó hace unos 10 años y se diseñó como cuarto de ducha. La lavadora y la secadora están instaladas bajo el lavabo, lo que garantiza un amplio espacio en la encimera y un drenaje eficiente. La habitación más pequeña al final del pasillo puede amueblarse como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. Disfruta de luz natural por dos lados y una de sus ventanas da al balcón. La escalera conduce al vestíbulo en el sótano. Además de la entrada principal y un trastero exclusivo para este apartamento, los residentes tienen acceso a una piscina (7,5 m x 4 m) con zona de sauna. Además, hay un trastero para bicicletas en la parte delantera de la propiedad, y se puede adquirir una plaza de aparcamiento en el garaje subterráneo de la parte trasera por 20.000 € adicionales. Disponemos de plazas de aparcamiento exterior adicionales en la propiedad para estancias cortas o para invitados. Convénzase usted mismo de este paquete único programando una visita personal.

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Wohnung befindet sich nahe dem Zentrum von Ahrensburg. Hier wohnen Sie urban und gleichzeitig naturnah. Entscheiden Sie spontan, ob Sie ausgedehnte Spaziergänge im Tunneltal unternehmen möchten oder lieber auf Shoppingtour in den Einkaufsstraßen von Ahrensburg gehen - hier leben Sie ruhig aber auch mitten im Geschehen.

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, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche zu Shoppingtouren einladen. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants.

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

Der Ahrensburger Bahnhof bietet durch die Regionalbahn eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt, binnen ca. 20 Minuten können Sie diese erreichen. Wahlweise steht der ÖPNV auch mit der U1 und der U-Bahnstation Ahrensburg Ost in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Mit dem Pkw benötigen Sie ca. 30 Autominuten in die Hamburger Innenstadt ebenso wie an die Ostseestrände über die Autobahn A1, die das weitere Umland erschließt.

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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.

Número de propiedad: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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