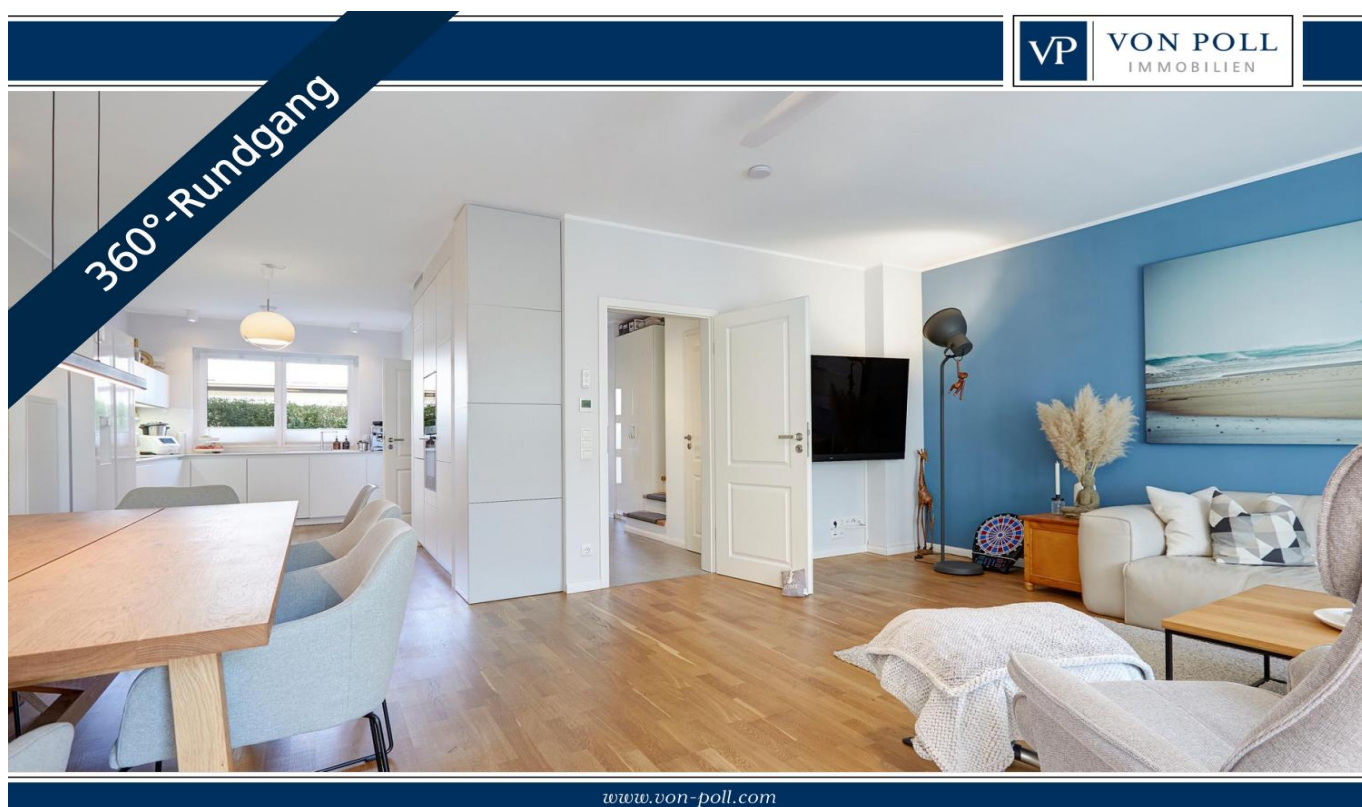


Ahrensburg

Representativo - Atractivo - Espacioso

Número de propiedad: 25197029

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 242 m²

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

De un vistazo

Número de propiedad	25197029
Superficie habitable	ca. 150 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	620.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	41.46 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.08.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2013

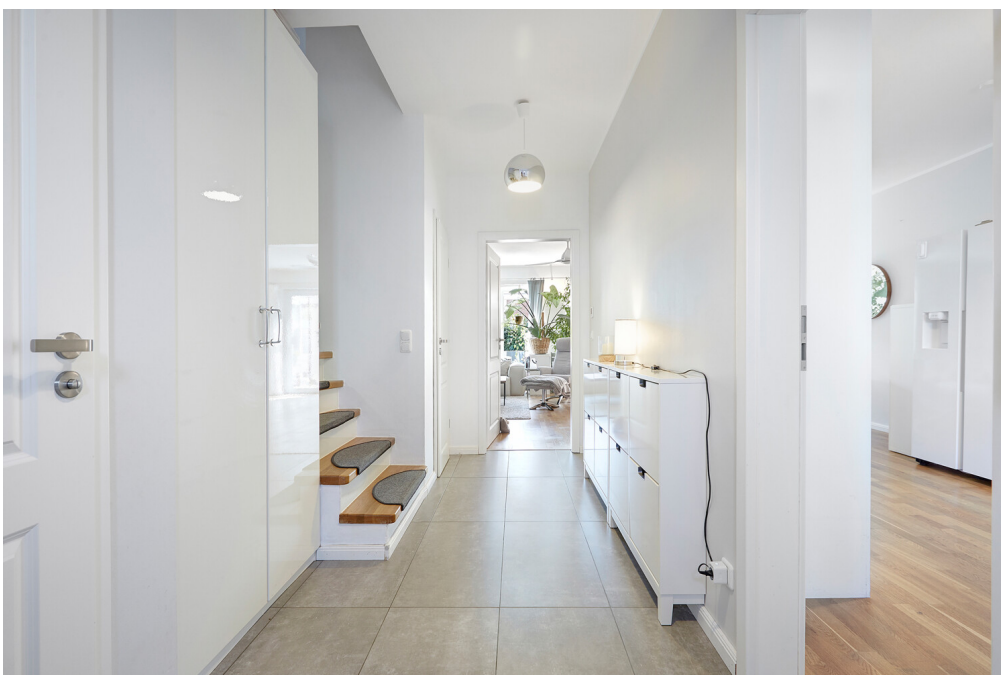
Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



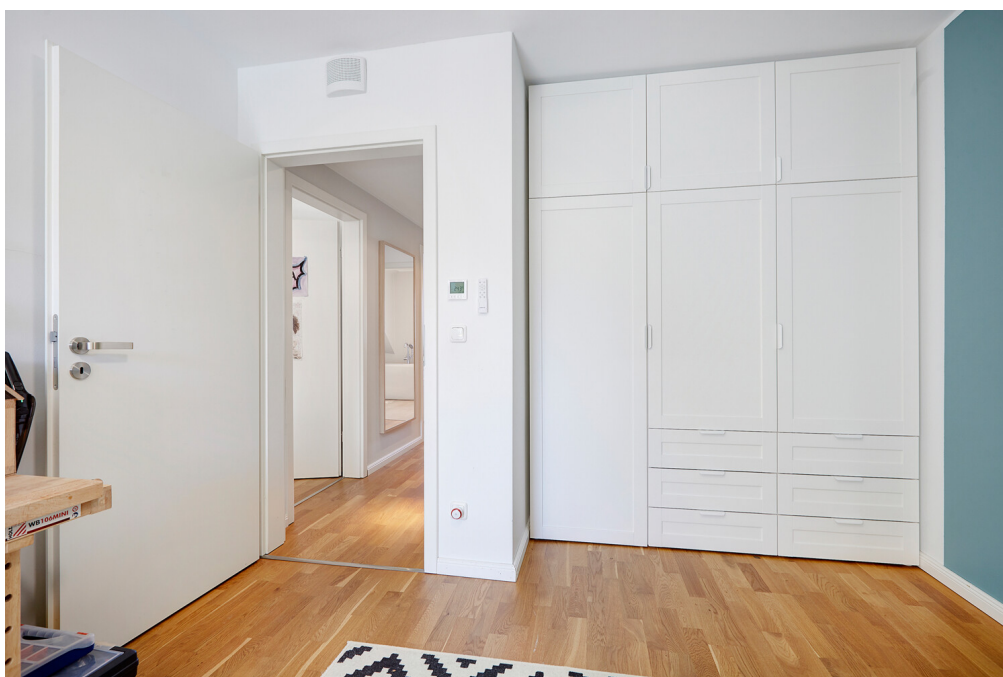
Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



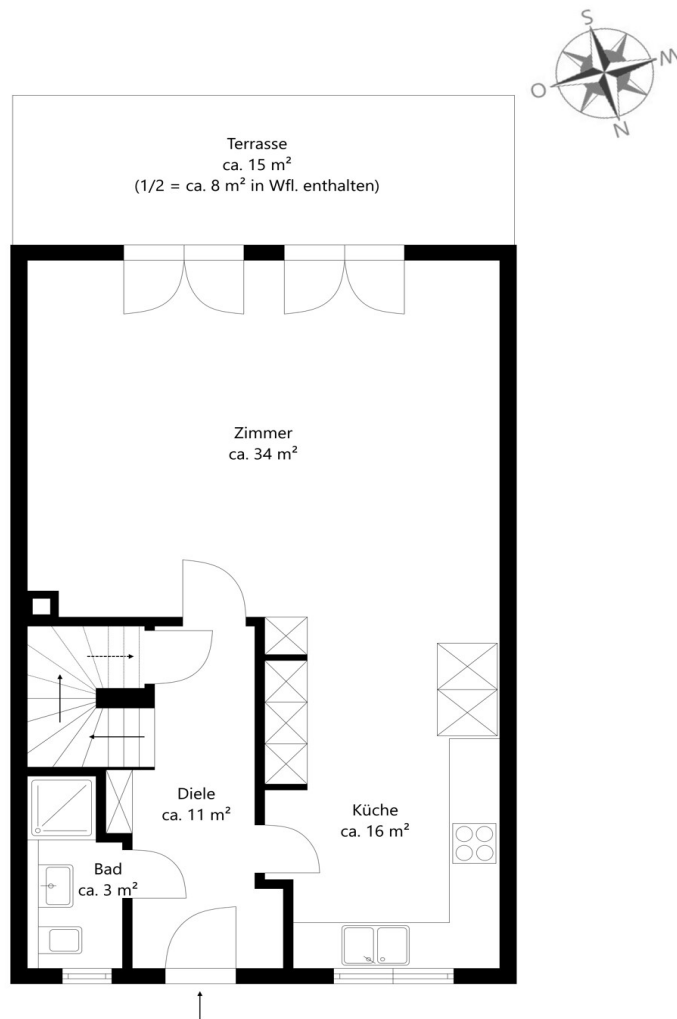
Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

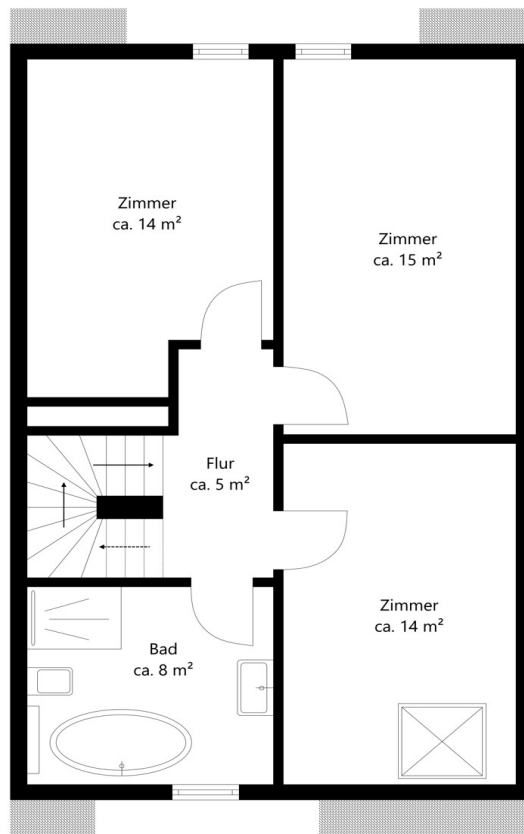
La propiedad

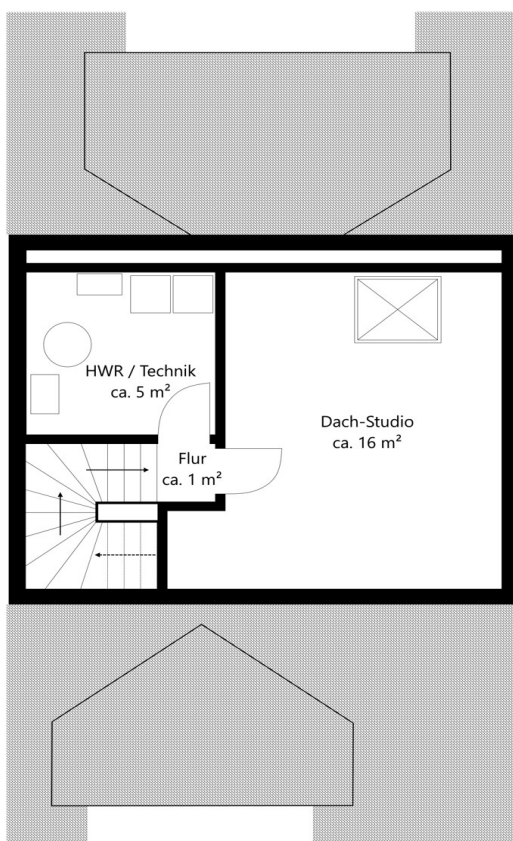


Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Una primera impresión

Una maravilla de espacio interior y un exterior de fácil mantenimiento: esta moderna casa adosada, construida en 2013, ofrece amplio espacio para una familia que busca un refugio hermoso y cómodo en medio del ajetreo de la vida diaria. Es un lugar para relajarse y entrar a vivir, listo para entrar a vivir de inmediato. El encantador frontón sobre la puerta principal, los marcos oscuros de las ventanas y la propia puerta principal insinúan las características de alta calidad que le esperan en el interior. El recibidor presenta un elegante diseño con azulejos de gran formato, zócalos estilo Hamburgo, puertas de paneles blancos, un práctico armario empotrado y una escalera con peldaños de madera maciza. Desde aquí, se accede al luminoso salón-comedor, que se combina con una cocina abierta, creando un espacio habitable sin interrupciones. La moderna cocina equipada cuenta con frentes blancos sin tiradores y una placa de inducción. Un horno y un microondas están integrados en el mueble de pared opuesto. Amplias superficies de almacenamiento y encimeras completan la espaciosa cocina, garantizando que todo esté en su lugar y un flujo de trabajo eficiente. El salón-comedor se abre a la soleada terraza orientada al sur a través de puertas de suelo a techo. Un techo de cristal de alta calidad permite su uso durante todo el año, y un toldo adicional se puede extender según sea necesario para proporcionar una agradable sombra. La pequeña parcela cuenta con un atractivo paisajismo y un diseño de mínimo mantenimiento, sin necesidad de mantenimiento adicional, para que pueda disfrutar plenamente de sus tardes. Un baño con ducha y luz natural y un trastero bajo la escalera completan la planta baja. En la planta superior, hay tres habitaciones de igual tamaño y bien proporcionadas. Los dos dormitorios de los niños, con vistas al jardín, se benefician de un segundo hastial que, con sus grandes ventanales y su generosa altura, crea una agradable sensación de espacio. El dormitorio principal está bien iluminado por una gran claraboya. Todas las zonas de estar cuentan con suelos de parqué de madera noble de alta calidad y calefacción por suelo radiante, lo que confiere a las estancias un ambiente acogedor. El baño completo cuenta con bañera exenta, ducha de efecto lluvia a ras de suelo y grifería de alta calidad. El diseño contemporáneo se ve realzado por las baldosas de gran formato. Subiendo por la escalera, se llega al ático reformado. Aquí encontrará un lavadero con conexiones para lavadora y secadora, que también alberga los sistemas técnicos del edificio. Además de la calefacción de gas, la energía solar térmica contribuye a la producción de agua caliente. También hay un estudio en el ático, terminado e iluminado por una gran claraboya. Esta encantadora habitación, con un techo que llega hasta la cumbrera, es ideal para usarla como habitación de invitados o despacho, según sus necesidades. Amplio espacio para toda la familia: bienvenidos a su nuevo hogar.

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Detalles de los servicios

- KfW Effizienzhaus 70
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zahlreiche Einbauschränke auf allen Ebenen
- Hochwertige Einbauküche
- Geflieste, überdachte Süd-Terrasse
- Glasdach mit Beschattung (Schienenführung und Senkrechtmarkisen)
- Beidseitig schiebbare Glaselemente
- Gasheizung mit Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Carport mit Wallbox sowie zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Drei Schuppen

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Todo sobre la ubicación

Das hier angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltingbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, Kindergärten, der Sportverein und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien.

In Ahrensburg sind sämtliche weiterführenden Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitställe, 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 einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Es wird sowohl die U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) als auch die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg angefahren, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Número de propiedad: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25197029 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com