

Ahrensburg

Kleine Wohneinheit mit Potenzial

Número de propiedad: 26197019



PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26197019 - 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: 26197019 - 22926 Ahrensburg

De un vistazo

Número de propiedad	26197019
Superficie habitable	ca. 62 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	245.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2026
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.04.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	183.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



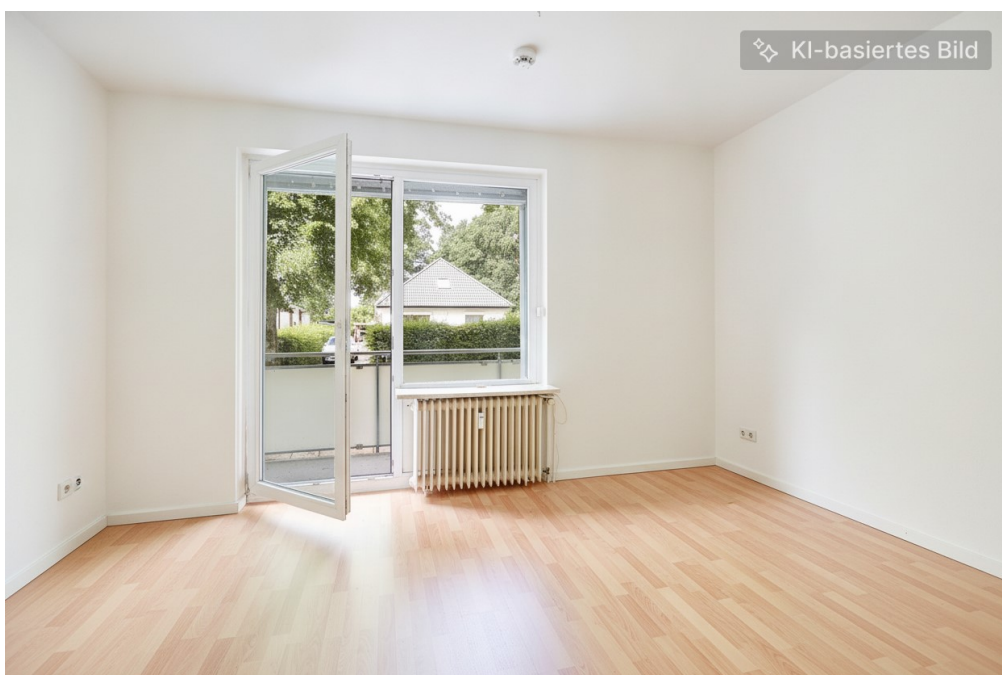
Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



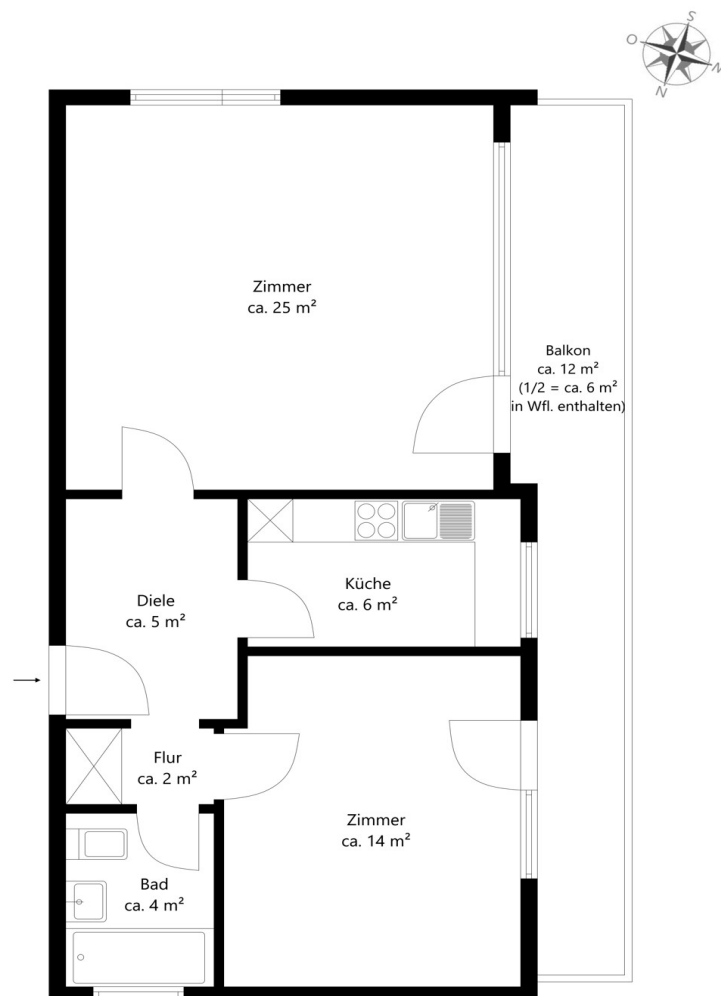
Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26197019 - 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: 26197019 - 22926 Ahrensburg

Una primera impresión

Diese charmant gelegene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 mit vier Wohneinheiten. Die Wohnung ist im Hochparterre belegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m², welche sich auf zwei Zimmer verteilt. Die zentrale Diele bietet Zugang zu allen Räumen. Der Wohn- und Essbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Raumgefühl, welches durch die große Fensterfront mit Zutritt auf den Balkon unterstrichen wird. Durch ein weiteres Fenster wird der Raum von zwei Seiten belichtet. Die L-förmig angelegte Küche überzeugt durch ihre praktische Gestaltung und präsentiert sich geschmackvoll und zeitlos. Kurze Arbeitswege und ausreichend Stauraum schaffen eine solide Grundlage, sie ist mit einem Glaskeramik-Kochfeld und einem Geschirrspüler ausgestattet und bietet zudem Platz für eine kleine Sitzgelegenheit.

Ein kleinerer Flur führt zu den Privaträumen, hier kann auch die Garderobe untergebracht werden. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem gelungenen Schnitt, so dass gute Stellflächen für einen großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett gegeben sind. Auch vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang auf den großen Balkon, welcher sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und so den Wohnraum harmonisch erweitert. Überdacht durch den darüberliegenden Balkon und mit optimaler West-Ausrichtung, lassen sich hier entspannte Stunden zum Feierabend im Freien verbringen. Das kompakte Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und profitiert von einem Fenster, das für natürliche Belüftung und angenehme Lichtverhältnisse sorgt.

Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche. Zwei Doppelgaragen halten ebenfalls vier Pkw-Stellplätze bereit, wovon einer dieser Wohnung zugeordnet ist.

Alle Wohnräume wurden im Jahr 2026 im Rahmen von Malerarbeiten renoviert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Ein Austausch der Fenster erfolgte bereits 2008, ebenso wurde das Balkongeländer erneuert. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom zentrumsnahen Wohnen im Grünen begeistern.

Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

Detalles de los servicios

- Hochparterre
- Großzügiger Balkon über nahezu die gesamte Hausbreite
- Balkonzugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit großer Fensterfront
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Funktionale L-förmige Küche mit Tageslicht
- Tageslicht-Vollbad
- Moderne Kunststofffenster
- Malerarbeiten 2026
- Eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz im Untergeschoss
- Manuelle Außenrollläden

Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

Todo sobre la ubicación

Diese ruhig gelegene Eigentumswohnung befindet sich in idyllischer Lage von Ahrensburg, umgeben von Wäldern und Grünflächen, wie dem nahegelegenen Bredenbeker Teich, welcher mit seinen Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Das Ahrensbürger Schloss verzaubert Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

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, die zum Verweilen einladen.

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.

Ahrensburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit der U-Bahn der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Número de propiedad: 26197019 - 22926 Ahrensburg

Otros datos

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26197019 - 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