

Ahrensburg

# Espacio para el diseño: cerca de la naturaleza en el campo

Número de propiedad: 25197017



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

PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 525 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25197017          |
| Superficie habitable | ca. 117 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1968              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 465.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 09.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 194.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad





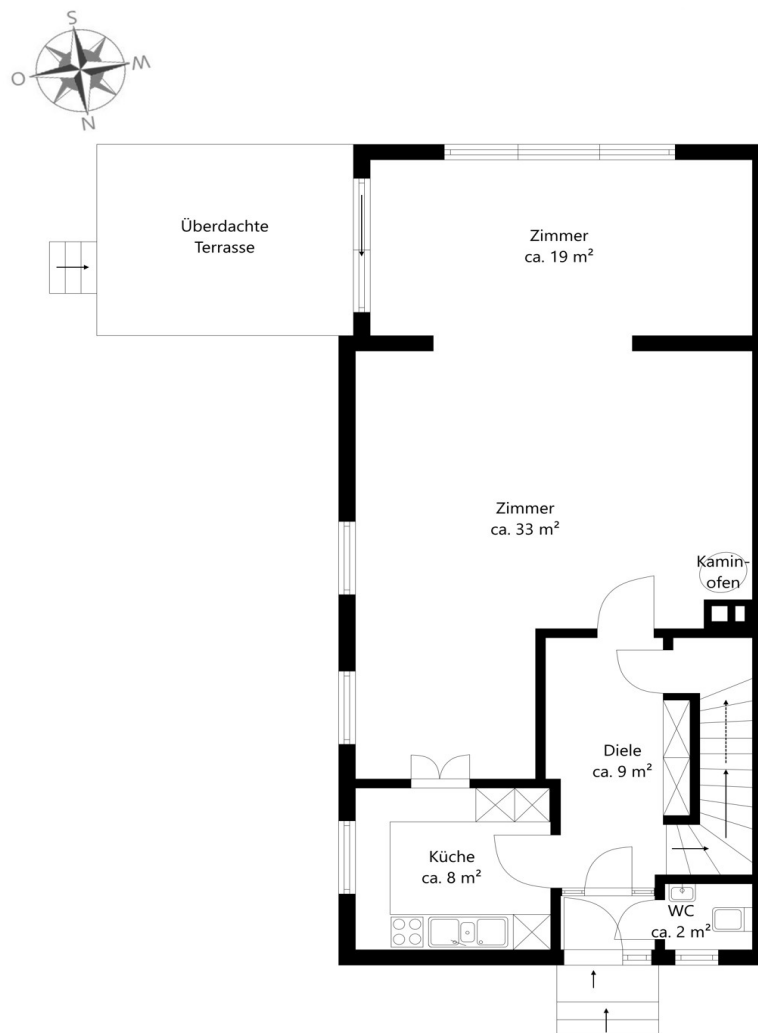
Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad

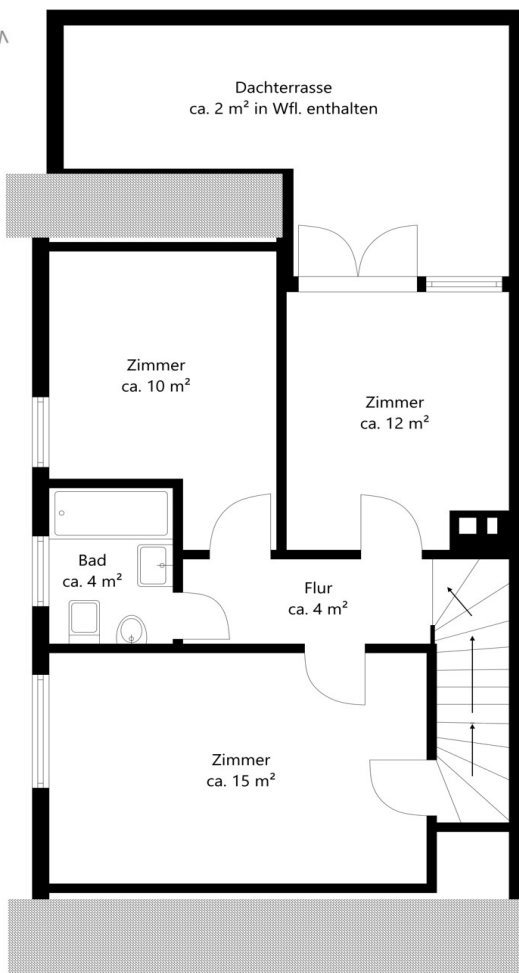


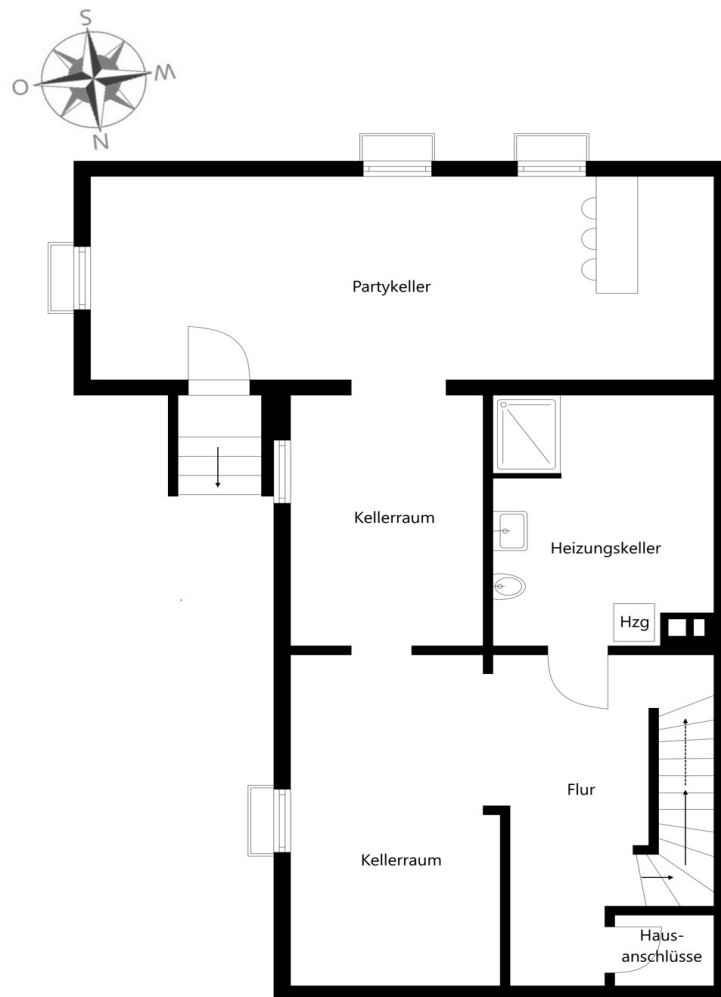
Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa adosada se construyó en 1968 y se amplió en 1978 con una ampliación en la planta baja y una azotea en la planta superior. La superficie habitable es de aproximadamente 117 m<sup>2</sup>, con un ático adicional con acabados de alta calidad. La casa se asienta sobre una parcela de propiedad conjunta de aproximadamente 925 m<sup>2</sup>. El camino de acceso y los garajes son compartidos, y la parcela para esta mitad de la casa, según el plano, mide aproximadamente 525 m<sup>2</sup>. El acogedor recibidor ofrece un valioso espacio de almacenamiento para ropa y armarios empotrados. Desde aquí se accede al amplio salón-comedor, ampliado con una ampliación en la parte trasera. El comedor cuenta con un pasaplatos que da acceso a la cocina; abrir la cocina en esta zona sería muy factible, lo que permite un concepto de vivienda moderno. Una estufa de leña, instalada en 2022, proporciona un ambiente acogedor al salón durante los meses más fríos. La ampliación contigua, con su amplio ventanal frontal, ofrece excelente luz natural y, por el otro lado, se accede a la terraza cubierta mediante puertas correderas de suelo a techo. El jardín trasero cuenta con un precioso césped para niños y, más atrás, una caseta de jardín, una zona de estar cubierta y un cobertizo para guardar herramientas y muebles de jardín. Aquí podrá disfrutar de horas de relax al aire libre y dar rienda suelta a su pasión por la jardinería. Un aseo de cortesía, accesible desde el vestíbulo, completa la distribución de la planta baja. La planta superior ofrece tres habitaciones, actualmente equipadas con numerosos armarios empotrados. Una de ellas da acceso a la amplia azotea orientada al sur, que ofrece una magnífica vista de la vegetación circundante. El baño completo con ventana data de la construcción original. La habitación más grande de la planta superior da acceso al ático reformado mediante una escalera. Este estudio abuhardillado está bien iluminado por una ventana a dos aguas y dos claraboyas y ofrece una gran variedad de usos. La casa adosada cuenta con un sótano completo. La ampliación incluye una sala de fiestas en el sótano con acceso al exterior. La calefacción se encuentra en un cuarto de ducha adicional. Otra habitación en el sótano se ha convertido en sala de estar y se utiliza como estudio. Además de las conexiones de servicios públicos, hay otra habitación en el sótano disponible para almacenamiento y servicios. Al final del camino de entrada compartido hay dos garajes individuales, uno de los cuales pertenece a esta casa adosada. Esta propiedad ofrece mucho espacio y potencial de personalización. Cumpla su sueño de vivir rodeado de naturaleza.

Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## Detalles de los servicios

\* Erfolgte Modernisierungen:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2009/2010
- Haustür 2020
- Kaminofen 2021
- Gasbrennwerttherme Firma Bröthje 2022
- Erneuerung der Dachterrasse / Austausch der Dämmung 2024
- \* Zusätzlicher Kelleraußenzugang
- \* Ausgebautes Dachgeschoss
- \* Einzelgarage
- \* Gartenhaus

Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## Todo sobre la ubicación

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal und dem Forst Hagen, welche mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

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, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden und auch zwei große Kaufhäuser, welcher zu Shoppingtouren einladen.

Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg und auch Großhansdorf vorhanden. Verschiedene Sportvereine, das Freizeit- und Hallenbad Badlantic, 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 der U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.



Número de propiedad: 25197017 - 22926 Ahrensburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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: 25197017 - 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)