

Ahrensburg

Terrain constructible neuf avec permis de construire pour 10 appartements et 1 bureau à Ahrensburg

CODE DU BIEN: CC22224A024_online



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 708,5 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 793 m²

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CC22224A024_online
Surface habitable	ca. 708,5 m²

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Type d'objet	Plot
Commission pour le locataire	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 775 m²
État de la propriété	Projeté
Espace locatif	ca. 775 m²

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

Informations énergétiques

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

Plans d'étage

OG:

WE 2: 2 Zi 50qm / WE 3: 3 Zi 66qm / WE 4: 2 Zi 70qm



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

Une première impression

Avec un permis de construire existant : cet immeuble collectif, comprenant 10 appartements et un petit espace de bureaux au rez-de-chaussée, peut être construit rapidement sur ce terrain d'angle idéalement situé en centre-ville d'Ahrensburg. La surface de plancher brute est de 848 m², plus un sous-sol de 240 m² et environ 3 000 m³ de surface couverte. Le bâtiment est classé A+ KfW 40 EE, ce qui permet de bénéficier non seulement de l'amortissement accéléré spécifique aux bâtiments neufs (5 % par an pendant les 6 premières années), mais aussi de celui lié au label de qualité des bâtiments durables QNG (5 % par an pendant les 4 premières années) pour la norme KfW 40. Avec un loyer estimé à 167 000 € (hors charges), ce projet s'annonce attractif ! Le permis de construire, l'étude de sol et l'approbation du règlement de construction sont déjà obtenus. La surface habitable totale (espaces de vie et bureaux) est de 708,5 m², auxquels s'ajoutent les espaces de circulation et les locaux techniques. Onze places de stationnement sont prévues et approuvées, comprenant trois abris de voiture dans la cour, quatre places de stationnement au sous-sol de l'immeuble, quatre places de stationnement extérieures et un grand local à vélos. Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également prévues. Un nouvel espace de bureaux de 50 m² et deux appartements d'environ 70 m² sont en construction au rez-de-chaussée. Tous les étages sont accessibles par ascenseur et disposent de douches à l'italienne adaptées aux personnes en fauteuil roulant. Les étages supérieurs abritent des appartements de deux et trois pièces meublés de façon moderne et dotés de balcons. Le plan du rez-de-chaussée présenté ici correspond à une version avec trois bureaux, conformément au permis de construire initial. Un changement d'affectation a depuis été mis en œuvre, ne comportant désormais qu'un seul bureau au rez-de-chaussée (Unité 1). Les plans des appartements du rez-de-chaussée peuvent donc être conçus de manière analogue à ceux des étages supérieurs. Tous les appartements disposent d'un cellier avec branchements pour lave-linge et d'un espace de rangement supplémentaire au sous-sol. Certifiée A+ KfW 40 EE, cette maison est conçue pour être particulièrement performante et pérenne. En option, le bâtiment peut être entièrement construit pour vous, auquel cas le prix fixe est de 4 650 000 €, réalisé par un promoteur expérimenté qui peut vous présenter de nombreux projets de référence.

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

Tout sur l'emplacement

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 ist man in 30 Minuten in der Hamburger City. U-Bahn und Busse sind integriert in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes. Über die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg, im Regionalverkehr R10, ist Ahrensburg an das überregionale Streckennetz angebunden.

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.

CODE DU BIEN: CC22224A024_online - 22926 Ahrensburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com