

Ahrensburg

Projet de construction neuve comprenant 10 appartements et 1 bureau à Ahrensburg, achevé

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 4.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 708,5 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 793 m²

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

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

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CC22224A024_online_e
--------------	----------------------

Surface habitable	ca. 708,5 m²
-------------------	--------------

Prix d'achat	4.650.000 EUR
--------------	---------------

Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
----------------------------	--

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_e - 22926 Ahrensburg

Informations énergétiques

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 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_e - 22926 Ahrensburg

Une première impression

Sur ce terrain d'angle, idéalement situé en plein cœur d'Ahrensburg, un immeuble collectif de 10 appartements et de petits bureaux au rez-de-chaussée est en projet et pourra être construit prochainement. La surface de plancher brute est de 848 m², plus un sous-sol de 240 m², soit un total d'environ 3 000 m³ de surface habitable. 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 mensuel estimé à 167 000 € (hors charges), ce projet s'annonce très attractif ! Les permis de construire, les études de sol et les autorisations de conformité aux normes 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 cours d'aménagement 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. Construite selon la norme énergétique A+ KfW 40 EE, cette maison est conçue pour être particulièrement performante et évolutive. Une offre à prix fixe pour la construction du bâtiment et des dépendances est disponible auprès d'une entreprise de construction réputée, ayant déjà réalisé de nombreux projets à Ahrensburg et dans ses environs et pouvant fournir des références. Il est également possible d'acquérir uniquement le terrain, permis de construire inclus, pour 1 490 000 €.

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Détails des commodités

Geplante Ausstattungsdetails, die die Grundlage der Preisermittlung von 4.650.0000,- € bilden:

Energieeffizienz : A+ Kfw 40 EE

Wände : Massive Bauweise aus Kalksandstein, Stein auf Stein.

Der Keller wird als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Wandputz: In den Feuchträumen aus Kalkzementputz, in den Wohnräumen aus Gipsputz, Oberfläche in Anlehnung an Q2 .

Decken : Massive Betondecken, Lüftungsleitungen der zentralen Lüftungsanlage liegen in den Decken.

Dach : Hochwertige schmutzabweisende Dachpfannen von Neslkamp, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Fassade : Hochwertiges Wärmedämm-Verbundsystem mit echten Klinkerriemchen und Putzelementen

Fenster : Fensterscheiben mit modernster 3-Fach Verglasung. Fensterrahmen als 6 Kammer Profile außen Anthrazit, innen weiß, Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an RC2N, Abschließbare Griffoliven

Rollläden: Elektrische Rollläden in anthrazit

Türen : Wohnungs- und Haustür mit einbruchhemmender Verriegelung und Bodenabsenkung in Anlehnung an RC2N, Innentüren mit schmutzabweisender Beschichtung

Außenbeleuchtung : Fassade mit Up and Down Wandleuchten, Unterschläge mit Halogen Spots. Wege in stilvoller Beleuchtung

Haustechnik : Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit effizienter Einzelraumsteuerung.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Aufzug : In alle Etagen

Sanitärobjekte : Von Keramag Renova Plan1, WC mit Absenkautomatik, Armaturen Grohe und Kaldewei, Duschen bodengleich mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Fliesen : In Bädern, Küche und Flur :Fliesenmaterial für 40€/m² Fliesenformate bis 60/60cm

Parkett : In allen nicht gefliesten Räumen. Parkett Auswahlpreis 40 Euro/m²

Malerarbeiten : Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen

Elektroausstattung : Umfangreiche Elektroausstattung von Busch Jäger oder Gira, Türsprechanlage mit Video, Kabelanschluss von Vodafone vorbereitet

Außenanlagen : Wege und Terrassen mit Betonpflaster in anthrazit, die Gartenflächen werden mit Rasen versehen. Einpflanzungen mit Büschen und Bäumen.

Stellplätze : Carports mit Gründach und Vorbereitung für eine Ladestation für Elektroautos

Balkone : Mit Steinplatten/anthrazit, Geländer als Flachstahl in anthrazit pulverbeschichtet

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 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 erreichen Sie in 30 Minuten die Hamburger City. Ahrensburg ist mit 2 U-Bahn Haltestellen direkt an das Hamburger Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Regio Zug hält ebenfalls in Ahrensburg und erreicht in ca. 15 Minuten die Hamburger Innenstadt (BHF HH-Dammtor).

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. Die Ostsee ist nur 50 km entfernt und auch der Hamburger Flughafen "Helmut Schmidt" ist in nur 22 km erreicht.

CODE DU BIEN: CC22224A024_online_e - 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