

Ahrensburg

# Terrasse & Gärtchen für Licht, Luft und Lebensqualität

CODE DU BIEN: 25197013



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

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

**CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25197013               |
| Surface habitable      | ca. 64 m²              |
| Pièces                 | 2                      |
| Chambres à coucher     | 1                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 2000                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.01.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                                        |



CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

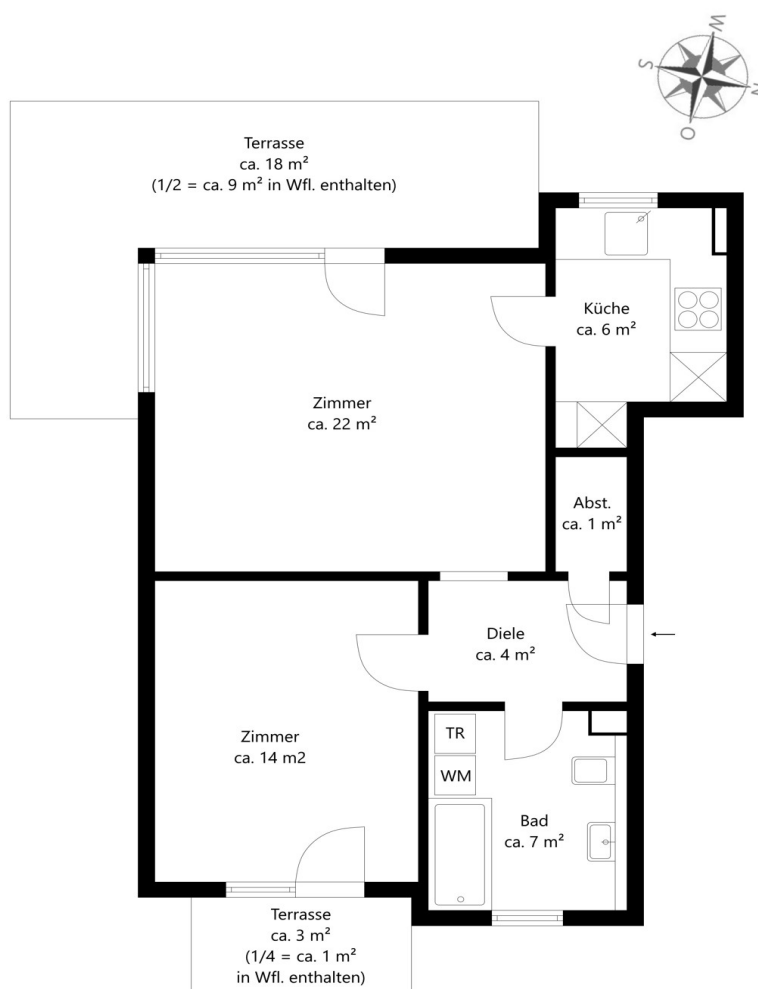
## La propriété





CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## Plans d'étage



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: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## Une première impression

Die attraktive, ruhig gelegene Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 6 Wohnparteien in diesem Hauseingang. Das ansprechende äußere Erscheinungsbild des zweistöckigen Rotklinkers mit weißen Sprossenfenstern setzt sich im hellen Treppenhaus unmittelbar fort. Nahezu barrierefrei gelangen Sie in die charmante Terrassenwohnung.

Sie hat eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem großzügigen Grundriss. Der zentrale Flur und Eingangsbereich gliedert die Wohnung in Schlafen und Wohnen und bietet zudem einen praktischen Abstellraum.

Das großzügige, modern geschnittene Wohn- und Esszimmer besticht mit einer beeindruckenden, bodentiefen Fensterfront. Von hier gelangen Sie auf die wunderschönen, teils überdachten Süd- und Westterrassen. Ein umlaufender eigener kleiner Garten mit tollem Weitblick über die gepflegte Gartenanlage lässt Naturliebhaber-Hezen höherschlagen. Drinnen wie draußen kann man bei diesem Ausblick herrlich die Seele baumeln lassen. Denselben besonderen Ausblick genießen Sie von der angrenzenden Küche. Sie punktet darüber hinaus mit einer guten Ausstattung, viel Stauraum und ausreichend Arbeitsfläche für praktische Abläufe.

Das Badezimmer ist neutral hell gefliest und bietet Platz für die Waschmaschine. Ein großes Fenster sorgt hier für Tageslicht und frische Luft. Das angrenzende Schlafzimmer hat eine gute Größe und auch von hier gelangen Sie auf die umlaufende Terrasse. Elektrische Rollläden sorgen hier wie in allen anderen Räumen für Verdunklungsmöglichkeiten und kommen Ihrem Sicherheitsbedürfnis entgegen. Darüber hinaus sind die Terrassentüren mit Insektenschutzgittern ausgestattet.

Neben einem privaten, geräumigen Kellerraum stehen Ihnen verschiedene gemeinschaftliche Kellerräume für Fahrräder, Gartengeräte und zum Wäschetrocknen zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot mit einem Tiefgaragen-Stellplatz. Dieser ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ob als Einsteigerimmobilie oder für Kapitalanleger, die auf der Suche nach interessanten Mietobjekten sind - diese Wohnung überzeugt in jeder Hinsicht. Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.



**CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg**

## Tout sur l'emplacement

Die attraktive Innenstadt von Ahrensburg ist fußläufig, vorbei am schönen Schloss, in ca. 15 Minuten von der Wohnung aus zu erreichen. Alternativ erreichen Sie diese mit dem Bus in ca. 9 Minuten. Die Bushaltestelle ist nur 3 Minuten entfernt. Hier werden Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, ein Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot geboten.

Die Schloss Stadt mit ihren kleinen Wäldern, Parks und Bächen bietet viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien. Das Schloss sowie die benachbarte Schloss Mühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen in der Nähe der Wohnung und sind fußläufig zu erreichen.

Die Sportvereine der Stadt bieten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein breites Sportangebot und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zum Erholen lädt das nahe gelegene Freizeit- und Hallenbad ein.

Die Regionalbahnhöfe Ahrensburg und Gartenholz sowie die U 1 gewähren eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt, binnen ca. 20 Minuten können Sie diese erreichen. Mit dem Pkw benötigen Sie ca. 30 Autominuten in die Hamburger Innenstadt ebenso wie an die Ostsee über die Autobahn A1.

CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 25197013 - 22926 Ahrensburg**

## Contact

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

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

---

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