

Ahrensburg

Appartement confortable avec un facteur bien-être

CODE DU BIEN: 25197033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25197033 - 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: 25197033 - 22926 Ahrensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197033	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1973	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)	Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	192.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



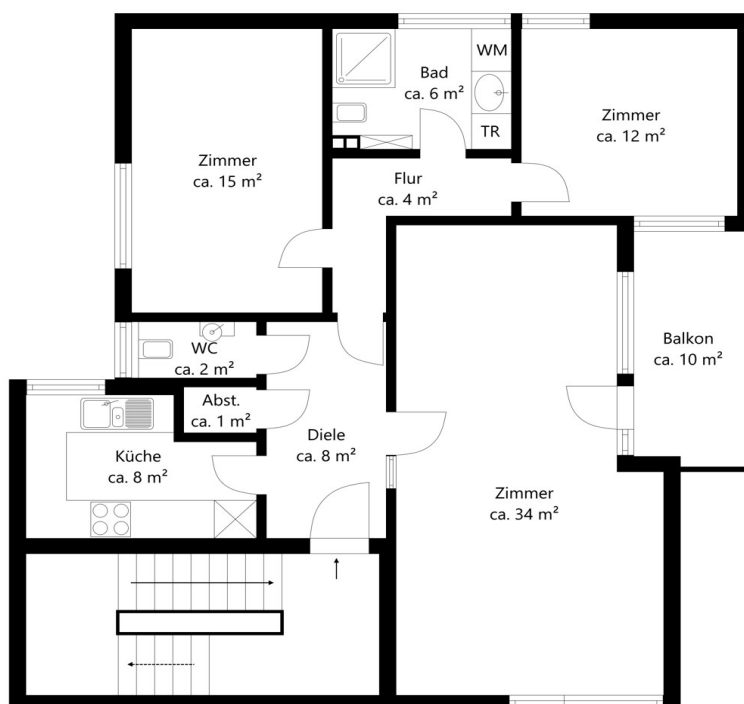
CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197033 - 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: 25197033 - 22926 Ahrensburg

Une première impression

Cet appartement se situe dans une résidence de standing, bien entretenue, composée de seulement 16 logements, dans un quartier résidentiel de villas de premier choix. Situé au premier étage, il offre une surface habitable d'environ 93 m² et s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux et lumineux, baigné de lumière grâce à une cloison vitrée donnant sur le séjour/salle à manger. Le séjour se compose d'un coin repas avec une large baie vitrée et accès à un grand balcon d'un côté, et d'un coin salon avec une autre fenêtre et des placards intégrés du sol au plafond de l'autre. Le balcon, abrité et partiellement couvert, est de dimensions confortables, équipé d'un store et offre une vue magnifique sur les jardins paysagers des villas environnantes. De l'autre côté du hall d'entrée se trouve la cuisine, au design moderne et intemporel, offrant de nombreux rangements. Elle est équipée de meubles gris clair, d'un plan de travail imitation bois, d'un lave-vaisselle et d'un grand réfrigérateur-congélateur. Un WC invités moderne, également doté d'une fenêtre, et un cellier séparé complètent cet espace de vie. Un plan bien pensé sépare efficacement les espaces privés. Un petit couloir dessert la chambre, la salle de bains et une autre pièce. La chambre est actuellement aménagée de façon astucieuse, offrant un espace généreux pour un grand lit et des placards spacieux. La salle de bains a été modernisée il y a une dizaine d'années et conçue comme une salle d'eau avec douche. Le lave-linge et le sèche-linge sont installés sous le meuble-lavabo, optimisant ainsi l'espace de rangement et l'évacuation des eaux. La petite pièce au bout du couloir peut être aménagée en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Elle bénéficie d'une double exposition et l'une de ses fenêtres donne sur le balcon. L'escalier mène au hall d'entrée au sous-sol. Outre l'entrée principale et un local de rangement privatif pour cet appartement, les résidents ont accès à une piscine (7,5 m x 4 m) avec sauna. Un local à vélos est également disponible à l'avant de l'immeuble, et une place de parking peut être acquise dans le garage souterrain à l'arrière pour 20 000 € supplémentaires. Des places de stationnement extérieures supplémentaires sont disponibles sur la propriété pour le stationnement de courte durée ou pour les invités. Découvrez par vous-même ce bien exceptionnel en programmant une visite privée.

CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung befindet sich nahe dem Zentrum von Ahrensburg. Hier wohnen Sie urban und gleichzeitig naturnah. Entscheiden Sie spontan, ob Sie ausgedehnte Spaziergänge im Tunneltal unternehmen möchten oder lieber auf Shoppingtour in den Einkaufsstraßen von Ahrensburg gehen - hier leben Sie ruhig aber auch mitten im Geschehen.

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.

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.

Der Ahrensburger Bahnhof bietet durch die Regionalbahn eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt, binnen ca. 20 Minuten können Sie diese erreichen. Wahlweise steht der ÖPNV auch mit der U1 und der U-Bahnstation Ahrensburg Ost in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Mit dem Pkw benötigen Sie ca. 30 Autominuten in die Hamburger Innenstadt ebenso wie an die Ostseestrände über die Autobahn A1, die das weitere Umland erschließt.

CODE DU BIEN: 25197033 - 22926 Ahrensburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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.

CODE DU BIEN: 25197033 - 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

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

www.von-poll.com