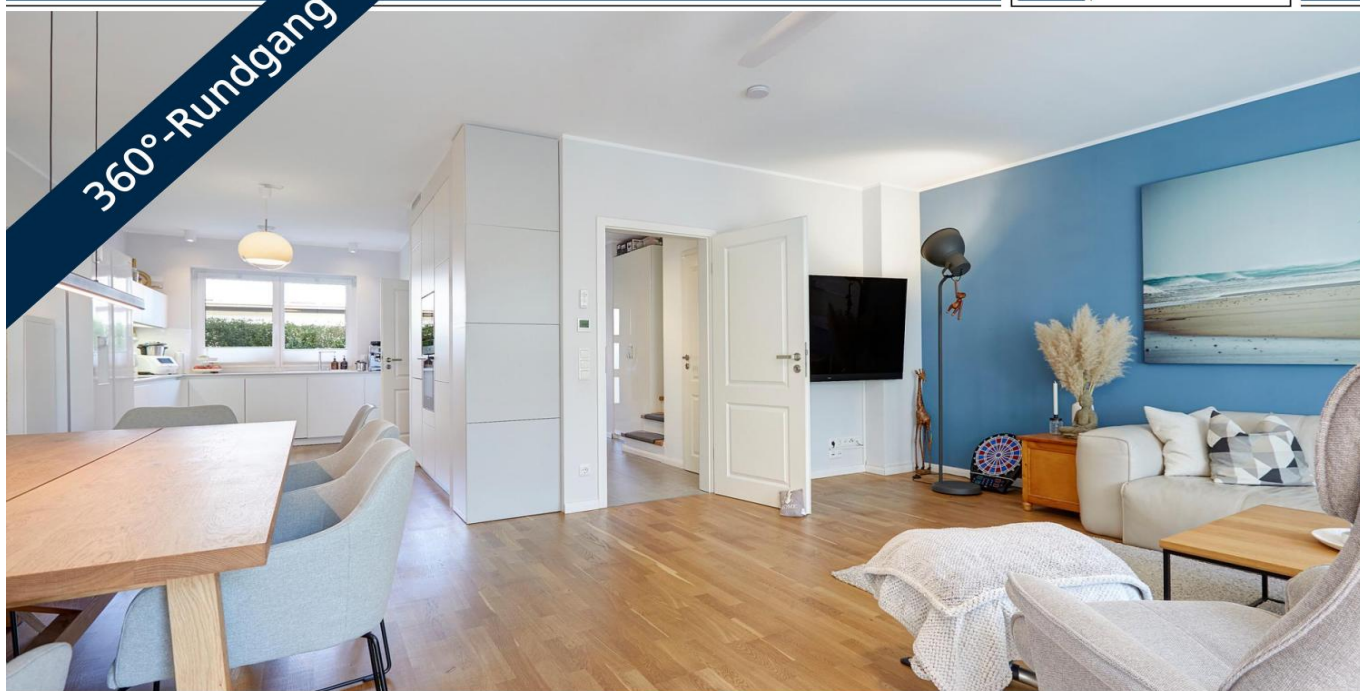


Ahrensburg

Représentatif - Attrayant - Spacieux

CODE DU BIEN: 25197029

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 242 m²

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197029
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	620.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2035	Consommation finale d'énergie	41.46 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

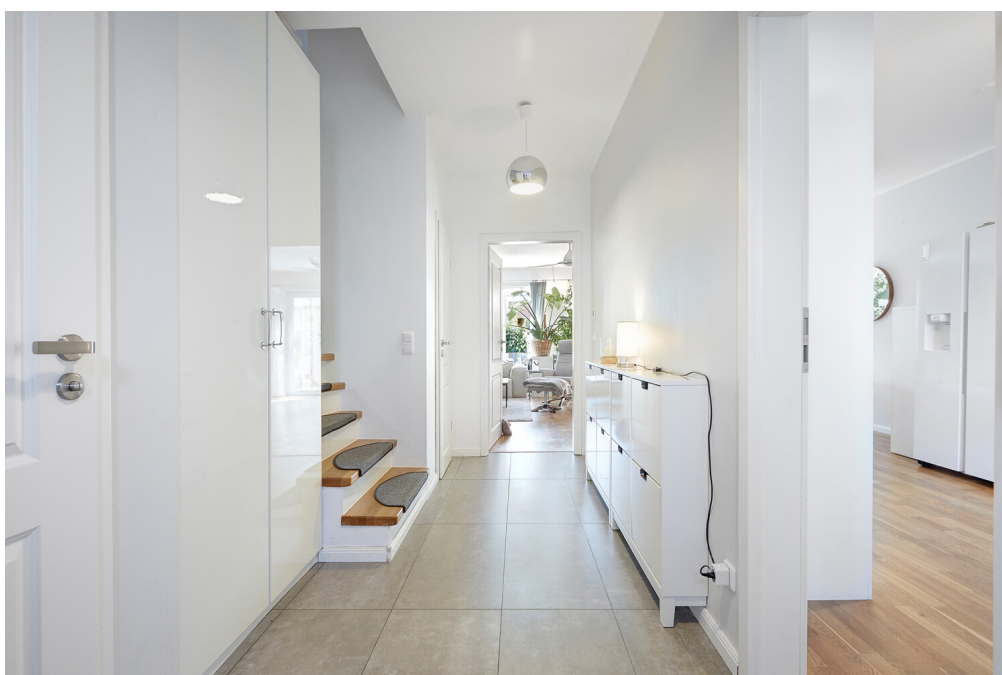
CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



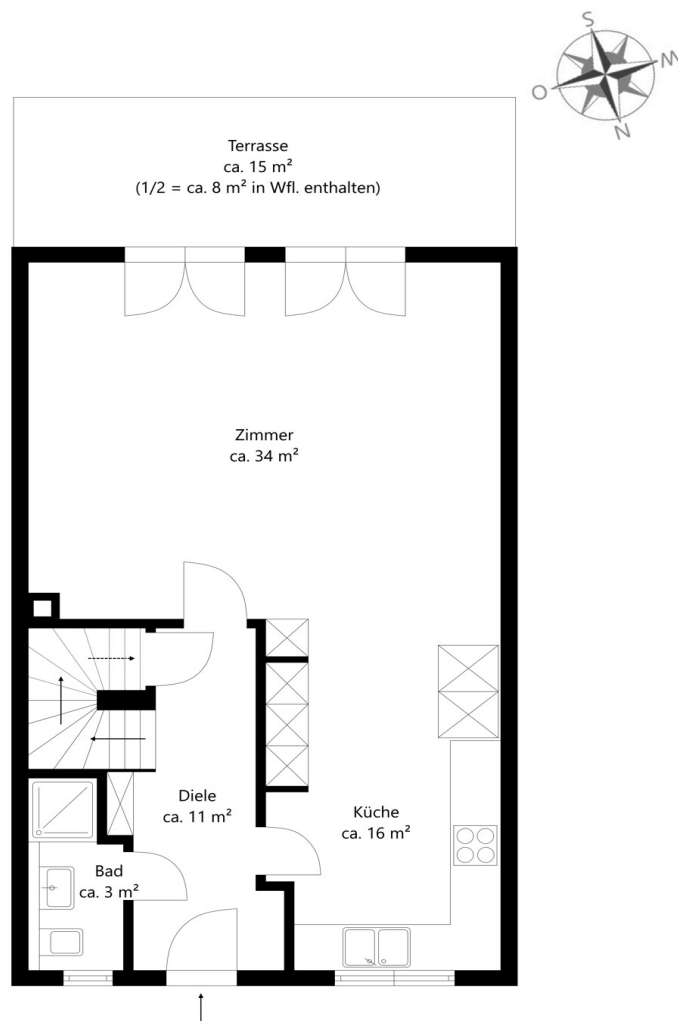
CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197029 - 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: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Une première impression

Un espace intérieur généreux, un extérieur facile d'entretien : cette maison de ville moderne, construite en 2013, offre un cadre de vie idéal pour une famille en quête d'un havre de paix confortable et raffiné, loin du tumulte quotidien. Prête à vous accueillir, elle vous permettra de vous détendre et de vous installer immédiatement. Le charmant pignon au-dessus de la porte d'entrée, les encadrements de fenêtres foncés et la porte elle-même laissent présager des prestations haut de gamme qui vous attendent à l'intérieur. Le hall d'entrée, élégamment conçu, est orné de carreaux grand format, de plinthes de style Hambourg, de portes blanches, d'un placard intégré pratique et d'un escalier aux marches en bois massif. De là, vous accédez à un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, ouvert sur une cuisine américaine, créant ainsi un espace de vie fluide et harmonieux. La cuisine moderne et équipée présente des façades blanches sans poignées et une plaque à induction. Un four et un micro-ondes sont intégrés dans le meuble haut opposé. De nombreux rangements et un vaste plan de travail complètent cette cuisine spacieuse, garantissant à chaque chose sa place et une circulation fluide. Le salon et la salle à manger s'ouvrent sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud grâce à des baies vitrées. Une toiture vitrée de haute qualité permet une utilisation toute l'année, et un auvent supplémentaire peut être déployé au besoin pour créer une agréable zone d'ombre. Le petit terrain est joliment paysagé et conçu pour un entretien minimal, vous permettant ainsi de profiter pleinement de vos soirées. Une salle d'eau baignée de lumière naturelle et un espace de rangement sous l'escalier complètent le rez-de-chaussée. À l'étage, trois chambres de taille identique et aux proportions harmonieuses vous attendent. Les deux chambres d'enfants, donnant sur le jardin, bénéficient d'une seconde mezzanine qui, grâce à ses grandes fenêtres et sa belle hauteur sous plafond, offre une agréable sensation d'espace. La chambre parentale est baignée de lumière grâce à un grand puits de lumière. Toutes les pièces à vivre sont dotées d'un parquet en bois massif de haute qualité et d'un chauffage au sol, créant une atmosphère chaleureuse. La salle de bain complète comprend une baignoire îlot, une douche à l'italienne et des équipements haut de gamme. Le design contemporain est accentué par le carrelage grand format. En continuant à monter l'escalier, vous accédez aux combles aménagés. Vous y trouverez une buanderie avec les branchements pour lave-linge et sèche-linge, qui abrite également les installations techniques du bâtiment. En plus du chauffage au gaz, l'énergie solaire thermique assure la production d'eau chaude. Un studio aménagé sous les combles, baigné de lumière grâce à un grand puits de lumière, complète cet espace. Cette pièce charmante, avec son plafond montant jusqu'au faite du toit, offre une grande flexibilité d'aménagement : chambre d'amis ou bureau, selon vos besoins. De l'espace pour toute la famille ! Bienvenue dans votre



VON POLL
REAL ESTATE

nouvelle maison.

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Détails des commodités

- KfW Effizienzhaus 70
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zahlreiche Einbauschränke auf allen Ebenen
- Hochwertige Einbauküche
- Geflieste, überdachte Süd-Terrasse
- Glasdach mit Beschattung (Schienenführung und Senkrechtmarkisen)
- Beidseitig schiebbare Glaselemente
- Gasheizung mit Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Carport mit Wallbox sowie zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Drei Schuppen

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Tout sur l'emplacement

Das hier angebotene Reihemittelhaus befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltingbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, Kindergärten, der Sportverein und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien.

In Ahrensburg sind sämtliche weiterführenden Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitställe, 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 einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Es wird sowohl die U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) als auch die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg angefahren, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

CODE DU BIEN: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25197029 - 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