

Ahrensburg

## Ruhig & zentral - Wohnen im Grünen

CODE DU BIEN: 26197015



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

**PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26197015 - 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: 26197015 - 22926 Ahrensburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26197015</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>370.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 79 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1995</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



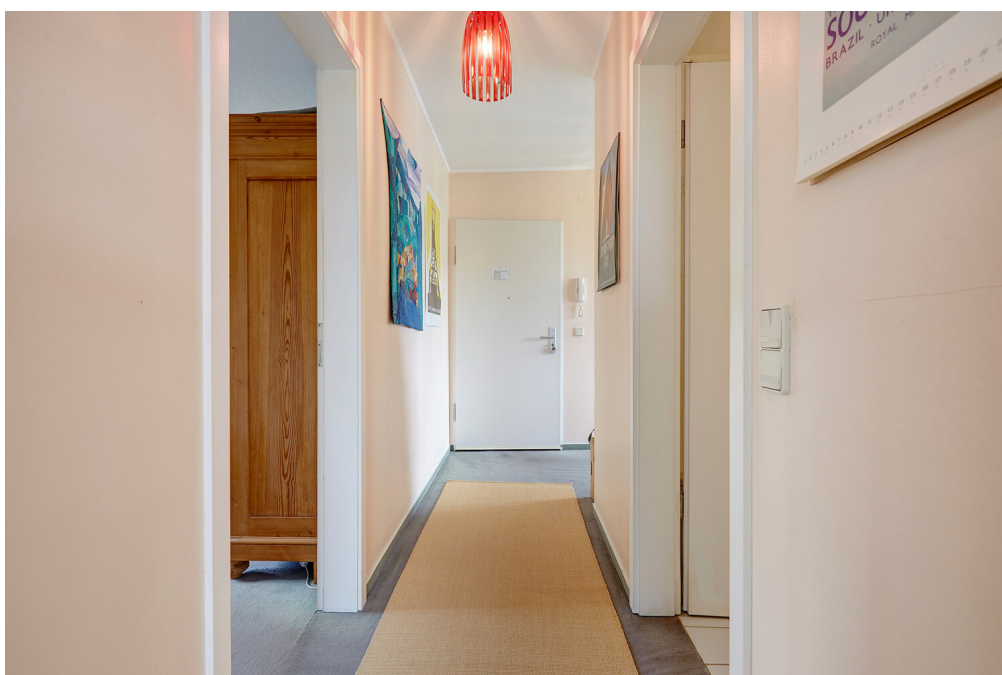
CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



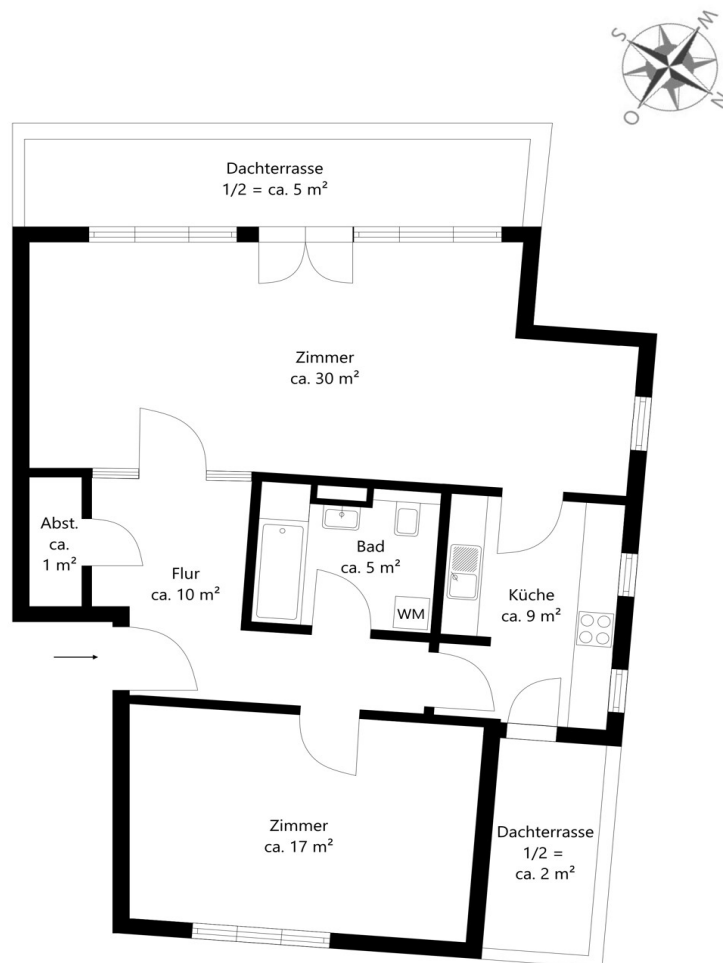
CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197015 - 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: 26197015 - 22926 Ahrensburg**

## Une première impression

Diese außergewöhnlich geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss in der Endetage einer gepflegten Wohnanlage in begehrter, zentrumsnaher Lage von Ahrensburg. Besonders hervorzuheben sind die zwei attraktiven Dachterrassen, die dieser Immobilie einen besonderen Wohnwert verleihen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, den großzügigen Grundriss und die markante Architektur mit großen Fensterflächen. Die Diele präsentiert sich mit ausreichend Platz für die Garderobe und bietet einen zusätzlichen Abstellraum. Ein großes Glas-Element zum Wohnbereich schafft einen fließenden Übergang und gewährt eine gute Belichtung.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Fensterfront. Die großen Fensterflächen sorgen für ein offenes Raumgefühl und viel Tageslicht. Von hier gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse – eine wunderbare Erweiterung des Wohnraums in den warmen Monaten. Der Essbereich ist harmonisch in den Grundriss integriert und bietet Platz für einen großzügigen Esstisch. Das Bullaugenfenster verleiht dem Raum an dieser Stelle einen maritimen Charakter.

Die anschließende Küche ist funktional und gepflegt ausgestattet. Dank ihres praktischen Zuschnitts bietet sie viel Arbeitsfläche sowie Stauraum. Zudem gelangen Sie ebenfalls vom Flur direkt in die Küche. Ein besonderes Plus: Von der Küche aus betreten Sie eine zweite, kleinere Terrasse, ideal als Frühstücksplatz oder für eine Kaffeepause.

Das geräumige Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen, freundlich hell und mit guten Stellmöglichkeiten für Bett und Kleiderschrank. Das gegenüber liegende Badezimmer ist zeitlos hell gefliest und verfügt über Badewanne, Waschbecken, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Die großzügige Hauptterrasse bietet viel Platz zum Entspannen, Sonnen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein. Der Blick ins Grüne sorgt für angenehme Privatsphäre und hohe Wohnqualität. Die kleinere Terrasse ist ein seltener Zusatznutzen – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder als kleine grüne Oase. Ein Tiefgaragenstellplatz, ein separater Kellerraum sowie die aktuelle Vermietung der Wohnung machen dieses Angebot sowohl für Eigennutzer mit Perspektive als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**CODE DU BIEN: 26197015 - 22926 Ahrensburg**

## Détails des commodités

- Gepflegte Gemeinschaftsanlage
- Angenehmes Wohnumfeld
- Große Fensterfront mit Terrassenzugang
- Zusätzliche, kleine Terrasse an der Küche
- Separate Küche
- Schlafzimmer mit schönem Ausblick
- Hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Diele
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Derzeit vermietet
- Monatliches Hausgeld: € 273,-

**CODE DU BIEN: 26197015 - 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, die zum Verweilen einladen.

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: 26197015 - 22926 Ahrensburg**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26197015 - 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)**