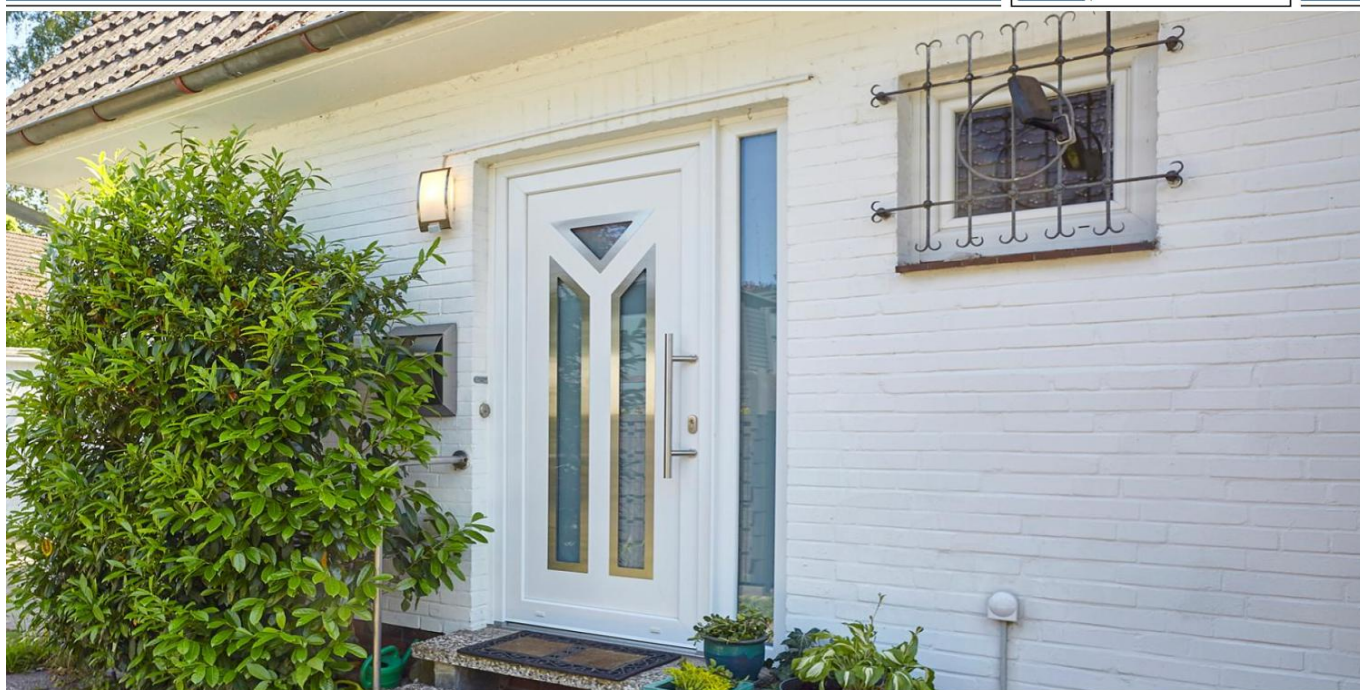


Ahrensburg

Possibilités de conception – au plus près de la nature dans un cadre verdoyant

CODE DU BIEN: 25197017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 525 m²

CODE DU BIEN: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197017
Surface habitable	ca. 117 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	465.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	194.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



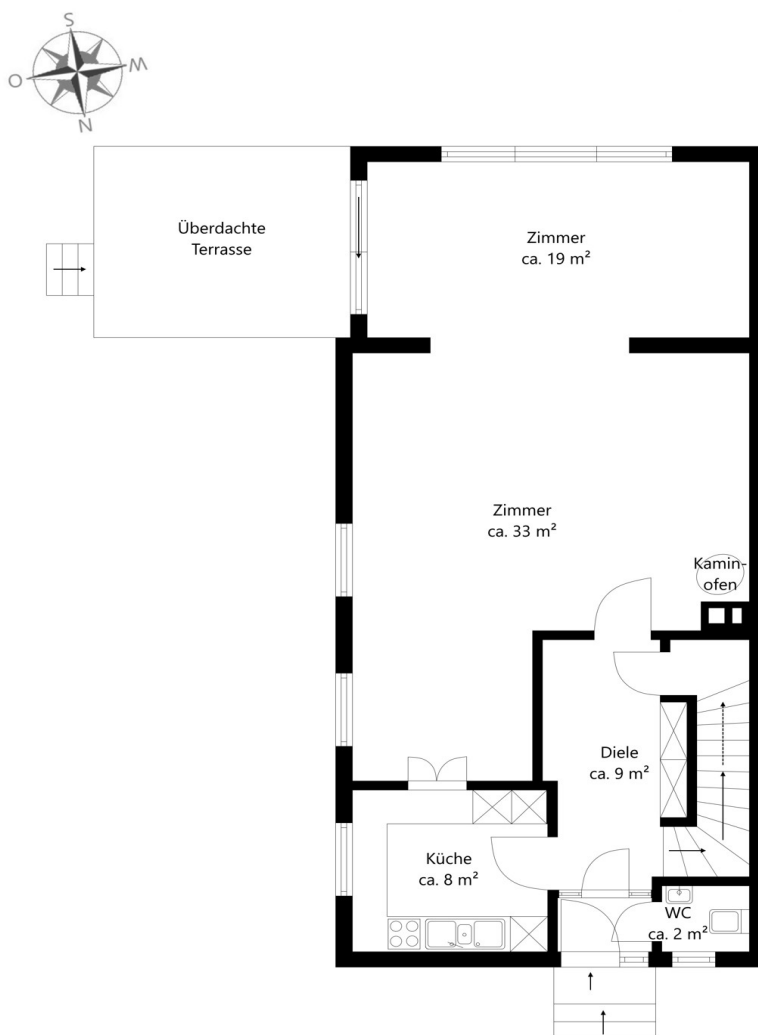
CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Une première impression

Cette spacieuse maison jumelée a été construite en 1968 et agrandie en 1978 par la construction d'un rez-de-chaussée et d'une terrasse sur le toit. La surface habitable est ainsi d'environ 117 m², complétée par des combles aménagés. La maison est implantée sur un terrain en copropriété d'environ 925 m². La voie d'accès et les garages sont partagés, et la parcelle de cette moitié de la maison, selon le plan de situation, mesure environ 525 m². Le hall d'entrée accueillant offre un espace de rangement appréciable pour les vêtements et des placards intégrés. De là, on accède au vaste séjour/salle à manger, agrandi par une extension à l'arrière. La salle à manger dispose d'un passe-plat donnant sur la cuisine ; l'ouverture de cette dernière sur cet espace serait tout à fait envisageable, permettant ainsi un concept d'aménagement moderne. Un poêle à bois, installé en 2022, crée une ambiance chaleureuse dans le séjour durant les mois les plus froids. L'extension attenante, avec sa large façade vitrée, bénéficie d'une excellente luminosité naturelle et donne accès, de l'autre côté, à la terrasse couverte par des portes coulissantes toute hauteur. Le jardin arrière comprend une jolie pelouse idéale pour les enfants et, plus loin, un abri de jardin, un coin salon couvert et un abri pour ranger outils et mobilier de jardin. Vous pourrez y profiter de moments de détente en plein air et vous adonner à votre passion pour le jardinage. Un WC invités, accessible depuis le vestibule, complète l'aménagement du rez-de-chaussée. L'étage supérieur offre trois chambres, actuellement équipées de nombreux placards intégrés. L'une d'elles donne accès à la grande terrasse sur le toit exposée plein sud, qui offre une vue magnifique sur la verdure environnante. La salle de bain complète, avec sa fenêtre, date de la construction d'origine. La plus grande pièce de l'étage supérieur donne accès aux combles aménagés par un escalier. Ce studio sous les combles, baigné de lumière grâce à une fenêtre de pignon et deux puits de lumière, offre de multiples possibilités d'aménagement. La maison jumelée dispose d'un sous-sol complet. L'extension comprend une salle de réception au sous-sol avec accès extérieur. Le système de chauffage est installé dans une salle de douche supplémentaire. Une autre pièce du sous-sol a été aménagée en espace de vie et sert actuellement de bureau. Outre les raccordements aux réseaux, une autre pièce du sous-sol est disponible pour le rangement et les locaux techniques. Au bout de l'allée commune se trouvent deux garages individuels, dont l'un est réservé à cette maison jumelée. Cette propriété offre un bel espace et un fort potentiel de personnalisation. Réalisez ici votre rêve de vivre en pleine nature.

CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Détails des commodités

* Erfolgte Modernisierungen:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2009/2010
- Haustür 2020
- Kaminofen 2021
- Gasbrennwerttherme Firma Bröthje 2022
- Erneuerung der Dachterrasse / Austausch der Dämmung 2024
- * Zusätzlicher Kelleraußenzugang
- * Ausgebautes Dachgeschoss
- * Einzelgarage
- * Gartenhaus

CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Tout sur l'emplacement

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal und dem Forst Hagen, welche mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

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, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden und auch zwei große Kaufhäuser, welcher zu Shoppingtouren einladen.

Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg und auch Großhansdorf vorhanden. Verschiedene Sportvereine, das Freizeit- und Hallenbad Badlantic, 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 der U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

CODE DU BIEN: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

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: 25197017 - 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