

Ahrensburg

?????? ??????????? ?? ?????????? ????????

????????? ??????????: 25197033



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25197033	????? ???????	340.000 EUR
???????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	1973		MwSt.) des
????? ????????????	1 x ????????		beurkundeten
	???????????		Kaufpreises
		???????	???????
		???????????	
		???????	WC ????????????,
			???????, ???????,
			???????????????
			???????, ??????????

???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## ?????????? ???

??????????	????????? ????????	????????????????	VERBRAUCH
??????????		??????????	
???? ?????:	?????	???????	192.00 kWh/m²a
???????????	11.04.2028	???????????	
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	F
???? ?????:	?????	???????????	
		???????????	1973
		???????????	
		???????????	
		???????????	

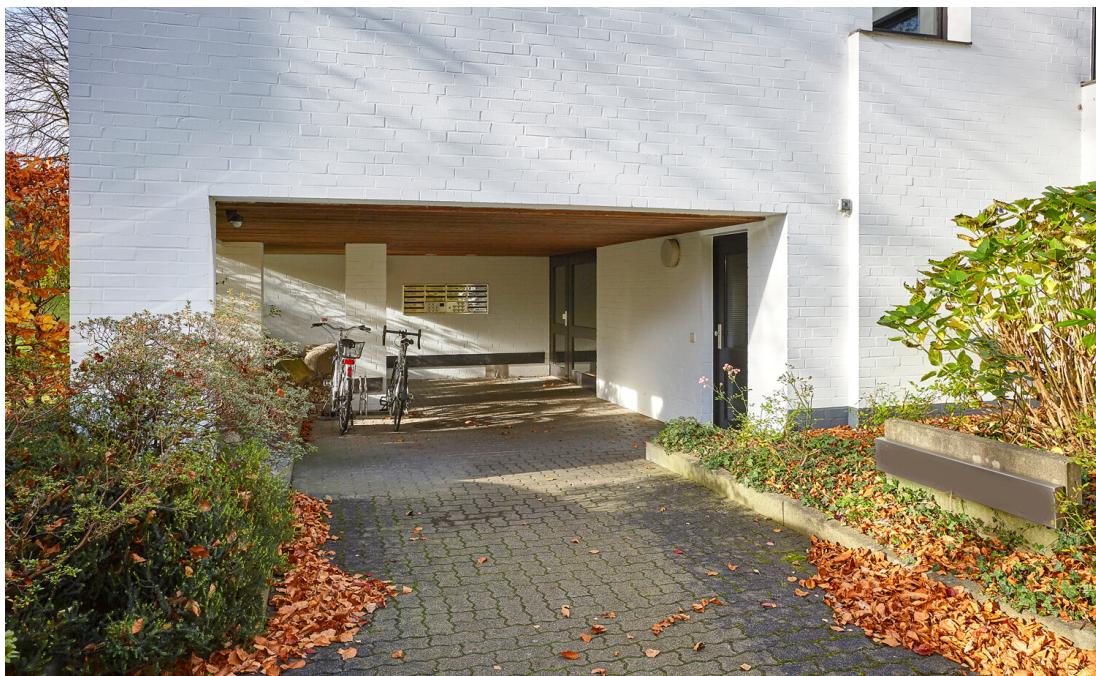
???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ???????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ??????



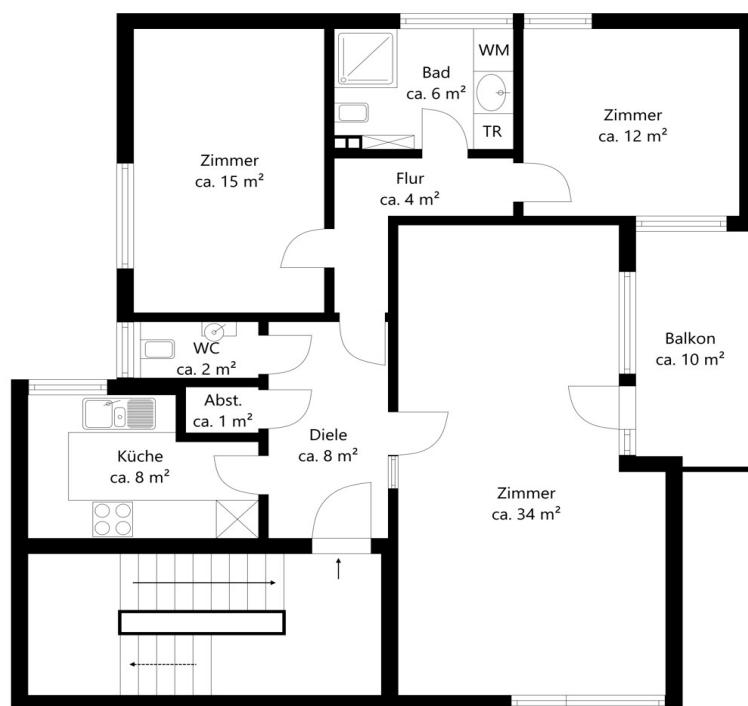
???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

?? ???????



????????? ??????????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

???????



???? ? ?????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ????????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

????? ? ? ?????????????? ??????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????  
????????????? ??????????? ?? ??? 16 ??????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??  
??? ??????? ?? ??????. ??????????? ??? ????? ??????, ?? ?????????????? ??????????????  
?????? 93 ??????????? ??? ????? ?????????? ??? ????? ?????? ??? ????? ?????? ??????????????  
????? ?????? ??? ???????, ?? ????? ?????????? ??? ????? ?????? ??? ????? ?????? ??????????????  
??? ?????? ??? ?????? ??? ????? ??????????. ? ????? ?????????? ?????????? ??? ?? ???  
?????????? ?? ??? ????? ?????????? ??? ????? ?????????? ??? ????? ?????? ?????????? ??? ?? ???  
??????, ??? ?? ??? ?????? ?? ??? ????? ?????????? ??? ????? ?????????? ?????????????? ??????????  
??? ?? ?????? ?????? ??? ????? ??? ????. ?? ???????????, ??????? ??????????????  
????????? ?????? ?????? ?????????, ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????  
??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?????? ??? ?????? ???  
??? ?????? ?????????? ? ???????, ? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??  
????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????-?????????. ??? ?????????? WC  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????????, ??? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????????  
????? ???, ?????????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ?????? ???  
?????????????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ???  
?????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????????????, ?? ??????  
??? ??? ??? ??????. ?? ?????????? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ??  
????? ???????????, ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ???  
??? ?????? 10 ?????? ??? ?????????? ?? ????. ?? ?????????? ?????? ??? ??  
????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????, ?????????????? ?????? ???  
????? ??? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ??  
????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????, ??????????  
????????? ? ??????. ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??  
??????. ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??  
?????????, ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? (7,5 ?. x 4 ?.) ?? ???  
?????????. ???????, ??????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
??? ???????, ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? 20.000 €. ?????????? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????  
?? ??? ??????????. ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????????  
??? ?????????? ??????

???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25197033 - 22926 Ahrensburg

????????????? ??????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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