

Ahrensburg

## Gestaltungsspielraum – naturnah im Grünen

???????? ??????????: 25197017



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

???? ??????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 525 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

???????? ??????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ??? ??????

|                       |                      |                 |                        |
|-----------------------|----------------------|-----------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25197017             | ???? ??????     | 465.000 EUR            |
| ???????????           | ca. 117 m²           | ???????????     | Käuferprovision        |
| ????? ??????          | ?????????????? ????? |                 | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????             | 5                    |                 | MwSt.) des             |
| ????????????? ???     | 3                    |                 | beurkundeten           |
| ???????????           |                      | ?????????       | Kaufpreises            |
| ???????????           | 1                    | ?????????       | ????????               |
| ????? ??????????????  | 1968                 | ??????????????? |                        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????          | ?????????       | ?????????, WC          |
|                       |                      |                 | ??????????????, ?????, |
|                       |                      |                 | ?????,                 |
|                       |                      |                 | ??????????????????     |
|                       |                      |                 | ?????????, ??????????  |

??????? ???????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 194.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.06.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1968           |

??????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



???????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



???????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



???????? ?????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ???????



???????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



???????? ??: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ???????



??????? ???????? : 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



???????? ?????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ???????



???????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

?? ????????



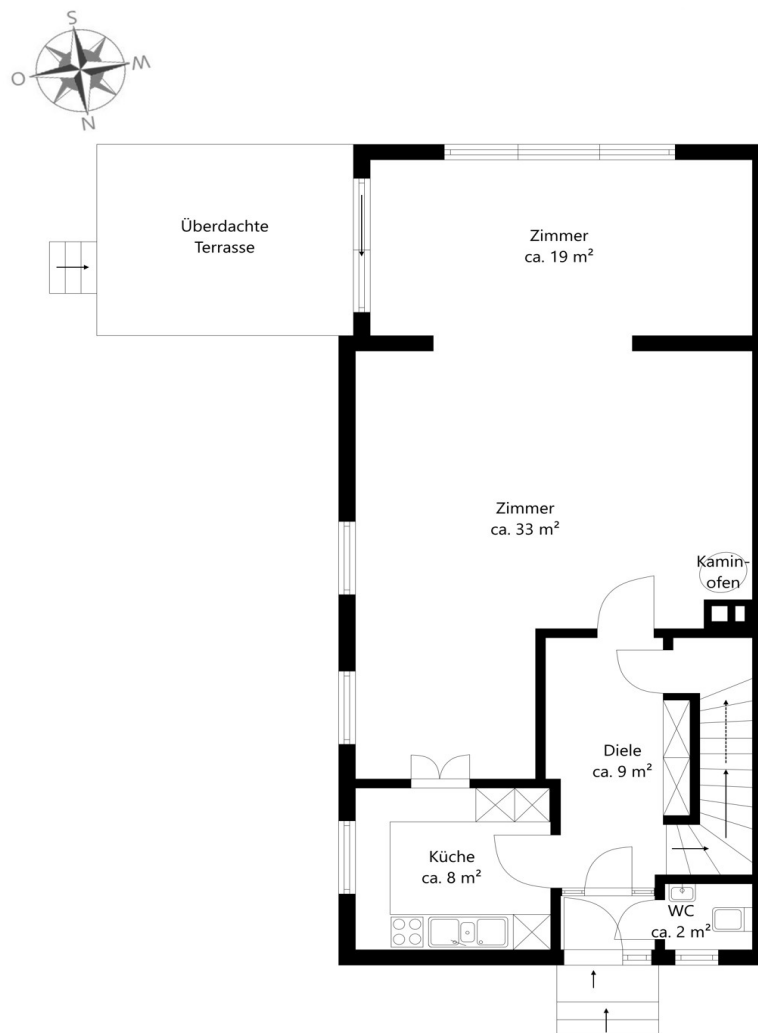
???????? ?????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

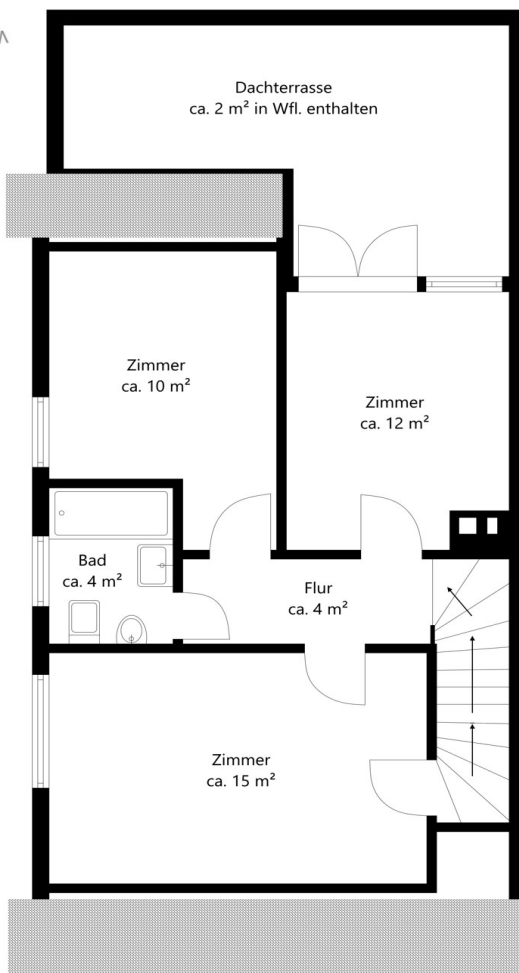
?? ???????

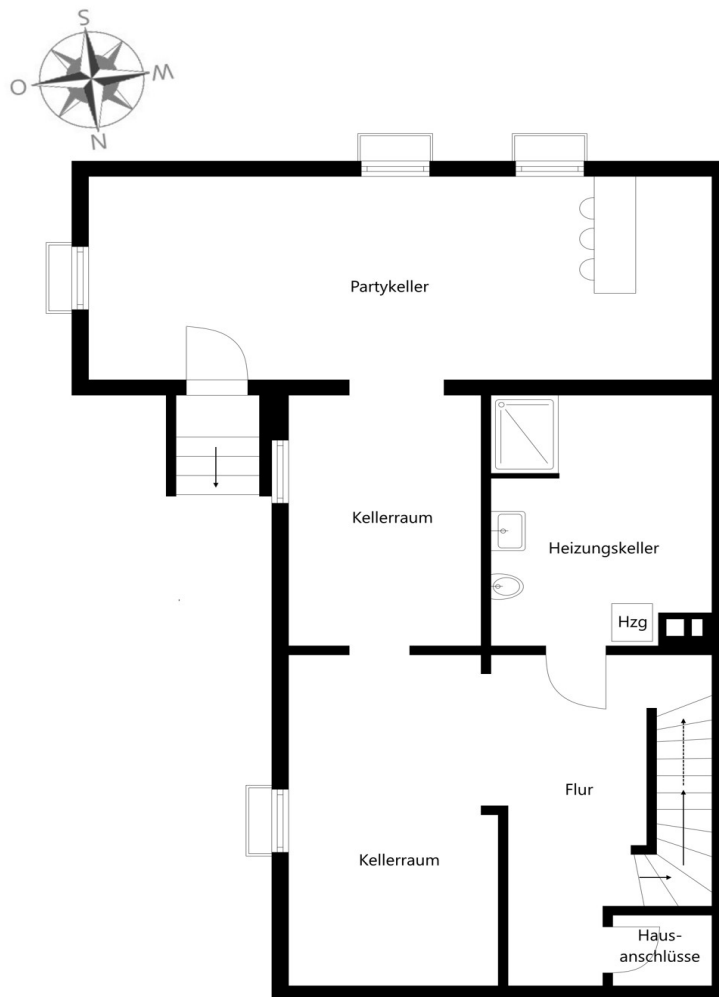


??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

???????







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

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1968 erbaut und im Jahr 1978 um einen Anbau im Erdgeschoss mit einer Dachterrasse im Obergeschoss erweitert. Die Wohnfläche bietet somit ca. 117 m<sup>2</sup>, wobei noch ein wohnlich ausgebauter Dachboden hinzukommt. Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ideell geteilten Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 925 m<sup>2</sup>. Die Zuwegung und die Garagen befinden sich auf Gemeinschaftsfläche, der Grundstücksanteil für diese Doppelhaushälfte hat laut Aufteilungsplan eine Größe von ca. 525 m<sup>2</sup>.

Die einladende Diele hält mit Einbauschränken wertvollen Stauraum für die Garderobe bereit. Von dort erreichen Sie den großen Wohn- und Essbereich, der durch einen Anbau im hinteren Bereich erweitert wurde. Der Essbereich verfügt über eine Durchreiche zur Küche, eine Öffnung der Küche in diesem Bereich wäre durchaus denkbar, so ließe sich ein modernes Wohnkonzept umsetzen. Im Wohnbereich sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2022 in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Atmosphäre. Der anschließende Anbau bietet mit einer breiten Fensterfront beste Lichtverhältnisse und gewährt auf der anderen Seite über bodentiefe Schiebe-Elemente Zutritt auf die überdachte Terrasse. Der rückwärtige Garten bietet eine schöne Rasenfläche für Kinder, im hinteren Bereich stehen ein Gartenhaus, ein überdachter Freisitz und ein Schuppen für Gartengeräte und -Möbel zur Verfügung. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und sich gärtnerisch entfalten. Ein Gäste-WC, vom Windfang aus zu erreichen, rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss hält drei Zimmer für Sie bereit. Derzeit sind auch hier viele Einbauschränke vorzufinden. Eines der Zimmer bietet Zugang auf die große Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Das Vollbad mit Fenster stammt aus dem Baujahr. Das größte Zimmer im Obergeschoss bietet mit einer weiterführenden Treppe den Zugang in das ausgebauten Dachgeschoss. Das hier entstandene Dachstudio wird über ein Giebfenster sowie zwei Dachflächenfenster gut belichtet und bietet sich zur individuellen Nutzung an.

Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert. In dem Anbau ist ein Partykeller mit Außenzugang entstanden. In einem zusätzlichen Duschbad ist außerdem die Heizung untergebracht. Ein weiterer Kellerraum wurde wohnlich ausgebaut und als Arbeitszimmer genutzt. Neben den Hausanschlüssen steht ein weiterer Kellerraum als Abstell- und Vorratskeller zur Verfügung. Am Ende der gemeinschaftlichen Zuwegung befinden sich zwei Einzelgaragen, von denen eine dieser Doppelhaushälfte zugeordnet ist. Diese

Immobilie bietet viel Raum und Potential, um sich zu verwirklichen. Erfüllen sie sich hier Ihren Traum vom Wohnen im Grünen.

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

\* 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

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

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.

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25197017 - 22926 Ahrensburg

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

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

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

---

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