Ahrensburg

Ehrwürdig - eindrucksvoll - elegant

VP azonosító: 23197021

VÉTELÁR: 1.700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.102 m²

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Áttekintés

VP azonosító	23197021
Hasznos lakótér	ca. 237 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1912
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.700.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2008
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

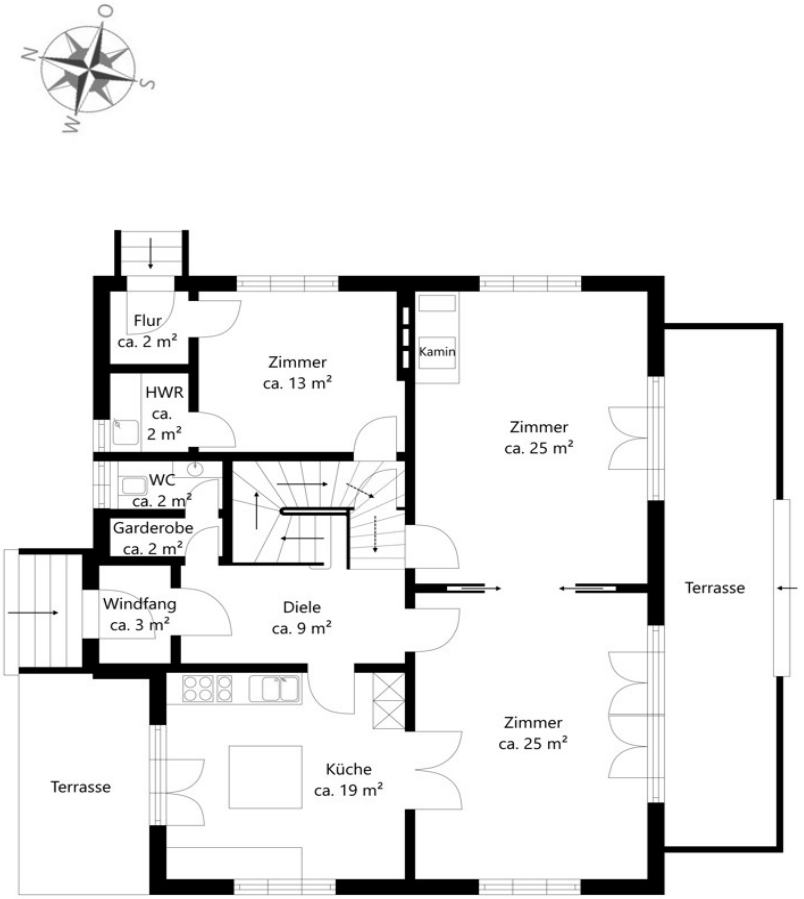
Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

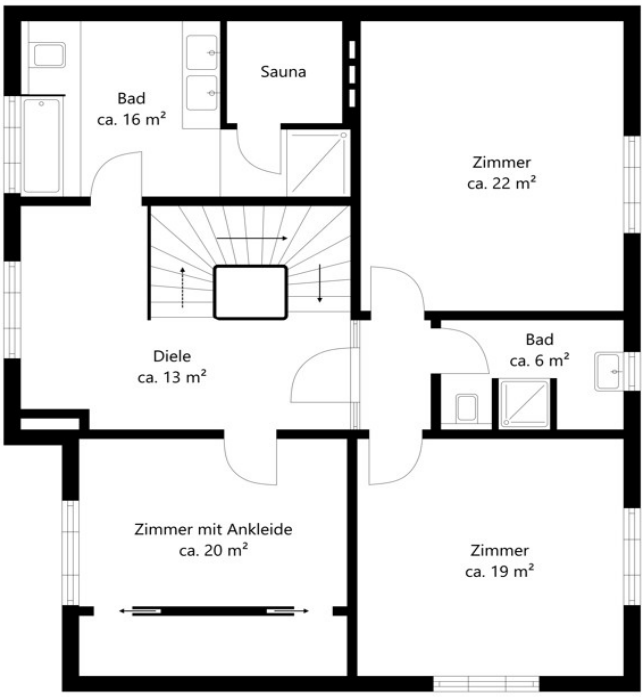
Az ingatlan

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

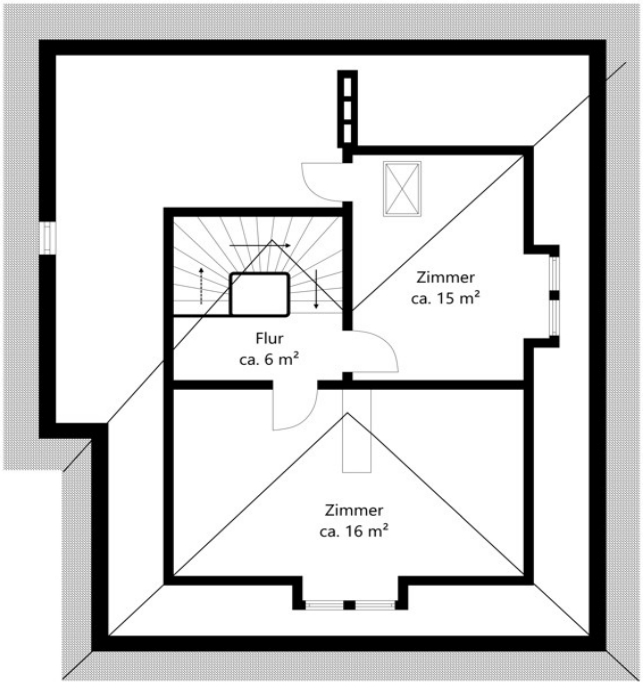
Alaprajzok



O
N
S
W


Bad
ca. 16 m²
Sauna
Zimmer
ca. 22 m²
Diele
ca. 13 m²
Bad
ca. 6 m²
Zimmer mit Ankleide
ca. 20 m²
Zimmer
ca. 19 m²

O
N
S
W


Zimmer
ca. 15 m²
Flur
ca. 6 m²
Zimmer
ca. 16 m²

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Az els? benyomás

Die Villa aus dem Baujahr 1912 befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.102 m² und präsentiert sich ehrwürdig, eindrucksvoll und elegant – eine einmalige Gelegenheit für einen Liebhaber, der diese Immobilie zu schätzen weiß. Die Wohnfläche von ca. 237 m² verteilt sich mit acht Zimmern über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Alle Ebenen werden von einem imposanten Treppenhaus erschlossen. Die großzügige Diele gibt sofort den Blick frei zum Wohn- und Essbereich, welche durch eine originale Schiebetür miteinander verbunden werden. Pitchpine-Dielen, hohe Decken mit Stuckelementen und Innentüren teilweise mit Glaseinsatz unterstreichen den typischen Charakter des Baujahres. Gleichzeitig sorgen neue Holzsprossenfenster mit Doppelflügeltüren, eine gekonnte Wandgestaltung und weitere, sorgfältige Modernisierungen für den nötigen Komfort. Durch eine Umgestaltung des Grundrisses entstand eine große, moderne Wohnküche mit einem Insel-Küchenelement mittig im Raum. Ein Induktionskochfeld mit zusätzlichem Gas-Kochfeld, ein hochgelegener Backofen und viel Staufläche bieten gute Arbeitsabläufe. Die Küche bietet darüber hinaus Zutritt auf eine kleine West-Terrasse mit Blick in den schönen Vorgarten. Ein großer Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine wohlige Atmosphäre in der kalten Jahreszeit. Im Sommer bietet die große Süd-Terrasse genügend Raum im Freien, um die Sonnenstunden zu genießen. Sie erstreckt sich über die gesamte Hausbreite, wenige Treppenstufen führen zu einem kleinen Wasserspiel mit einer weiteren Terrassenfläche, welche von einer Hecke umsäumt wird. Auch der Garten bietet Rückzugsorte, Raum zum Spielen und wurde pflegeleicht angelegt. Ein seitlicher Nebeneingang führt in die ehemalige Küche. Dieser Raum ist original gefliest und bietet Zugang zu einer zusätzlichen Kammer. Hier können Sie ihre Einkäufe bequem verstauen oder eine individuelle Nutzung, zum Beispiel als Home-Office mit Außenzugang, realisieren. Vervollständigt wird das Erdgeschoss von einem Garderoben-Flur mit anschließendem Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen drei große Zimmer zur Verfügung. Eines davon verfügt über einen abgetrennten Ankleide-Bereich, welcher von zwei Seiten begehbar ist. Das Master-Badezimmer wurde mit einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch und einer Dusche ausgestattet. Eine Sauna befindet sich in Vorbereitung und kann eine entspannte Auszeit ermöglichen. Ein zusätzliches Duschbad auf dieser Ebene liegt zwischen den beiden anderen Zimmern, die über einen vorgelagerten Flur erreichbar sind. Abgerundet wird das Raumangebot von zwei gemütlichen Zimmern im Dachgeschoss. Eine Gaube sorgt jeweils für ein angenehmes Raumgefühl und eine gute Belichtung. Wie auch an anderen Stellen im Haus sorgen weiße Einbaumöbel für eine praktische Nutzung des Raumes. Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Heizungskeller befindet sich eine Ölbrennwerttherme aus dem Jahr

2008, welche mit Solarthermie zur Warmwasser-Bereitung kombiniert wurde. Darüber hinaus stehen ein Hauswirtschaftskeller und ein Vorratskeller zur Verfügung. In der Zufahrt gibt es Platz für zwei Pkw's. Ein Gartenhaus bietet die Gelegenheit sämtliche Garten-Geräte, Fahrräder oder Gartenmöbel unterzustellen. Der Garten wurde rundum nicht einsehbar gestaltet und bietet größtmögliche Privatsphäre, Heckenpflanzungen gliedern den Garten in einzelne Bereiche. Lassen Sie sich von dem besonderen Flair dieser Villa begeistern – wir begleiten Sie gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Részletes felszereltség

* Einbauküche der Firma Siematic
* Elektro-Geräte der Firma Miele
* Modernisierung der Bäder
* Echtholz-Sprossenfenster mit Fensterläden
* Tobias Grau-Leuchten
* Wärmedämmung der Fassade
* Neue Heizkörper
* Ölbrennwerttherme 2008
* Solarthermie zur Warmwasser-Bereitung
* Alarmanlage

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Minden a helyszínr?l

Diese herrschaftliche Villa befindet sich im Alleen-Viertel von Ahrensburg und ist von Jugendstilvillen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird und mit zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich 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, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlossmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt. 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 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 23197021 - 22926 Ahrensburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com