

Ahrensburg

# Kényelmes apartman wellness faktorral

VP azonosító: 25197033



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

VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Áttekintés

VP azonosító	25197033
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	375.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.04.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	192.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973



VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



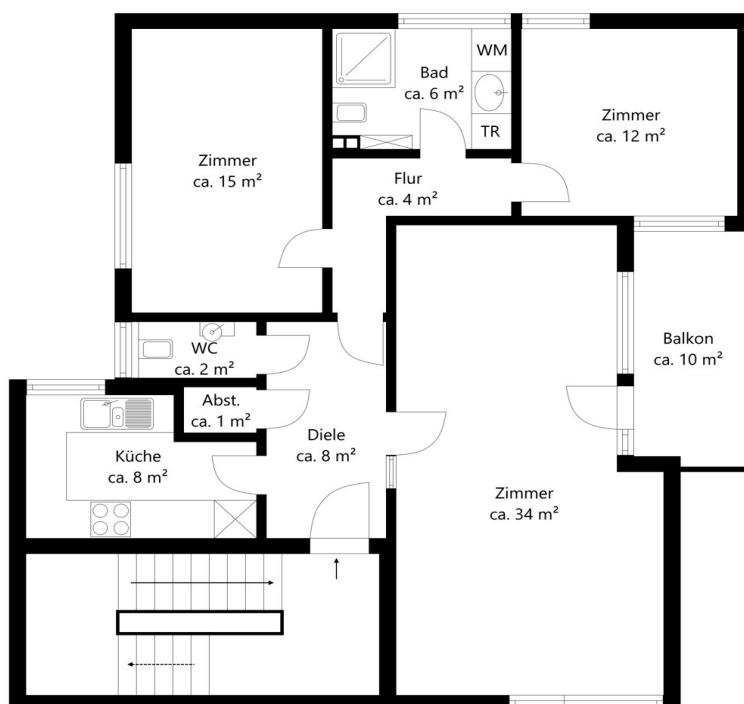
VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Az első benyomás

Ez a lakás egy vonzó és jól karbantartott, mindössze 16 lakásos lakóparkban található, kiváló helyen, egy villanegyedben. Az első emeleten található lakás körülbelül 93 négyzetméternyi lakóteret kínál, és egy tágas elosztóval várja Önt, amelyet egy üvegfallal világít meg, amely a nappaliba és étkezőbe vezet. A nappali egyik oldalán egy széles ablakfronttal és a tágas erkélyre nyíló étkező, a másik oldalon pedig egy másik ablakkal és padlótól a mennyezetig érő beépített szekrényekkel rendelkező nappalira oszlik. A fedett, részben fedett erkély kényelmes méretű, napellenzovel felszerelt, és csodálatos kilátást nyújt a környező villák parkos kertjére. Az elosztó másik oldalán található a konyha, amely modern és időtlen dizájnnal rendelkezik, és bőséges tárolóhelyet kínál. Világosszürke szekrényekkel és fahatású munkalappal készült, mosogatógéppel és egy nagyméretű hűtőszekrénnel is felszerelt. A modern vendég-WC szintén ablakkal rendelkezik, a különálló tárolóhelyiség pedig bőséges helyet biztosít, kiegészítve a lakás ezen részének nappaliját. Egy jól átgondolt alaprajz hatékonyan elválasztja a privát területeket. Egy kis folyosó vezet a hálószobába, a fürdőszobába és egy másik szobába. A hálószoba jelenleg okos elrendezésű, bőséges helyet kínál egy nagy ágyak és a sok tárolóhellyel rendelkező gardrób szekrényeknek. A fürdőszobát körülbelül 10 évvel ezelőtt modernizálták, és zuhanyzóssá alakították. A mosógép és a szárítógép a mosdó alatt található, így rengeteg pultfelület és hatékony vízelvezetés áll rendelkezésre. A folyosó végén található kisebb szoba gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként is berendezhető. Két oldalról természetes fénnel rendelkezik, és az egyik ablaka az erkélyre nyílik. A lépcsőház az alagsorban található elosztóba vezet. A fobéjárt és a lakáshoz tartozó külön tárolóhelyiség mellett a lakók használhatják a medencét (7,5 m x 4 m) szaunával. Ezenkívül az ingatlan elején kerékpártároló áll rendelkezésre, és a hátsó mélygarázsban parkolóhely vásárolható további 20 000 euróért. Az ingatlanon további kültéri parkolóhelyek állnak rendelkezésre rövid távú parkolásra vagy vendégek számára. Gyozodjon meg arról az egyedülálló csomagról személyesen időpontfoglalással.



**VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25197033 - 22926 Ahrensburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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