

Ahrensburg

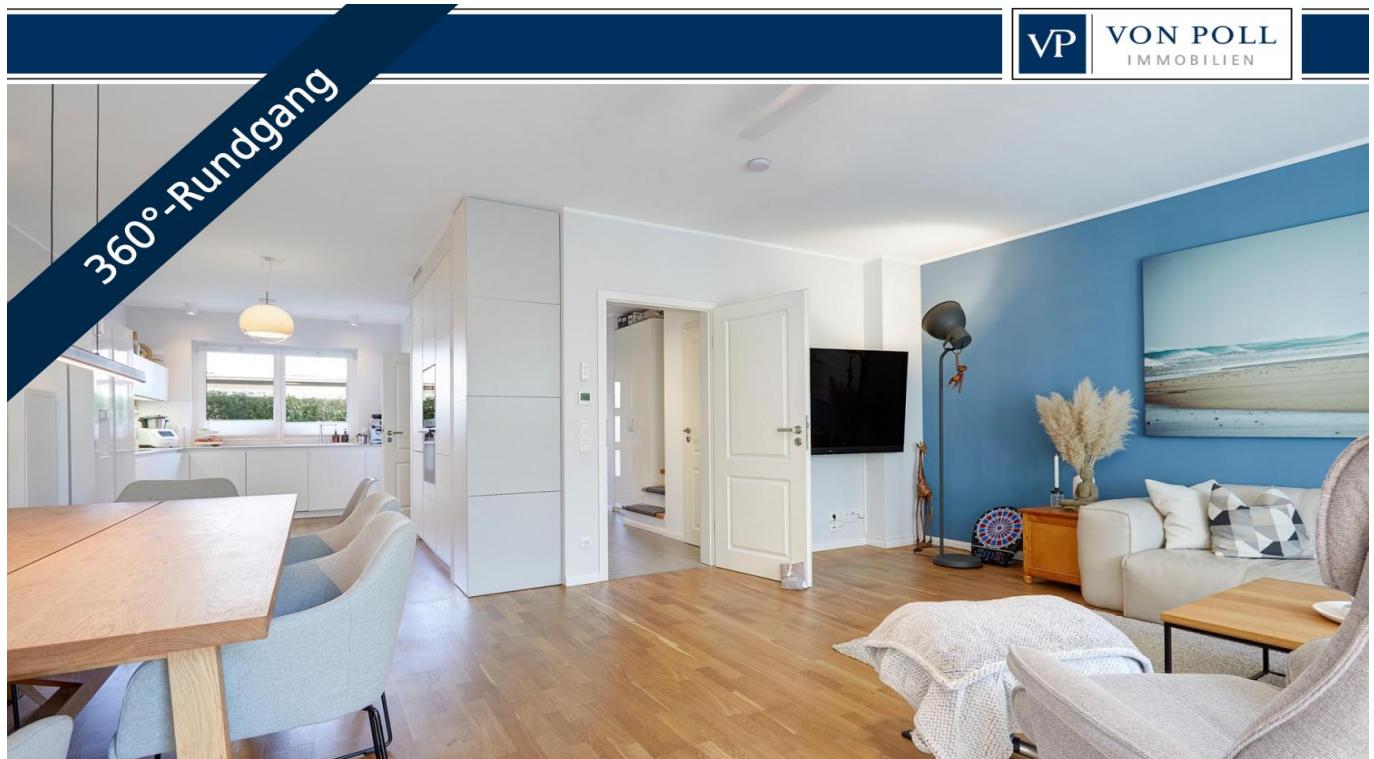
## Reprezentatív - Vonzó - Tágas

**VP azonosító: 25197029**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**VÉTELÁR: 620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 242 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Áttekintés

VP azonosító	25197029
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	620.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	41.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	27.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

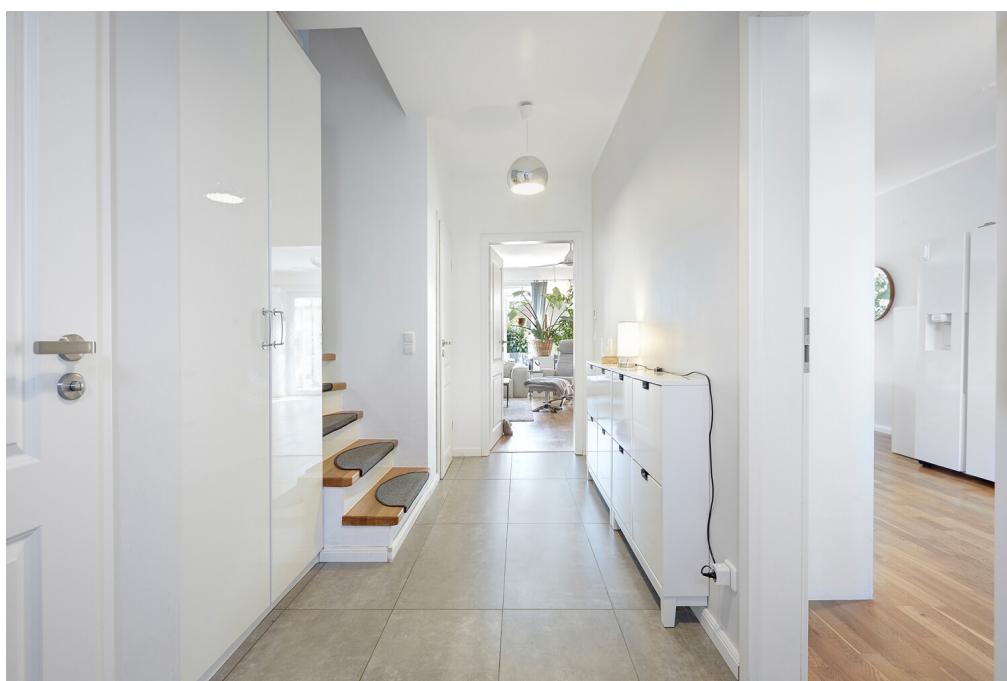
VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



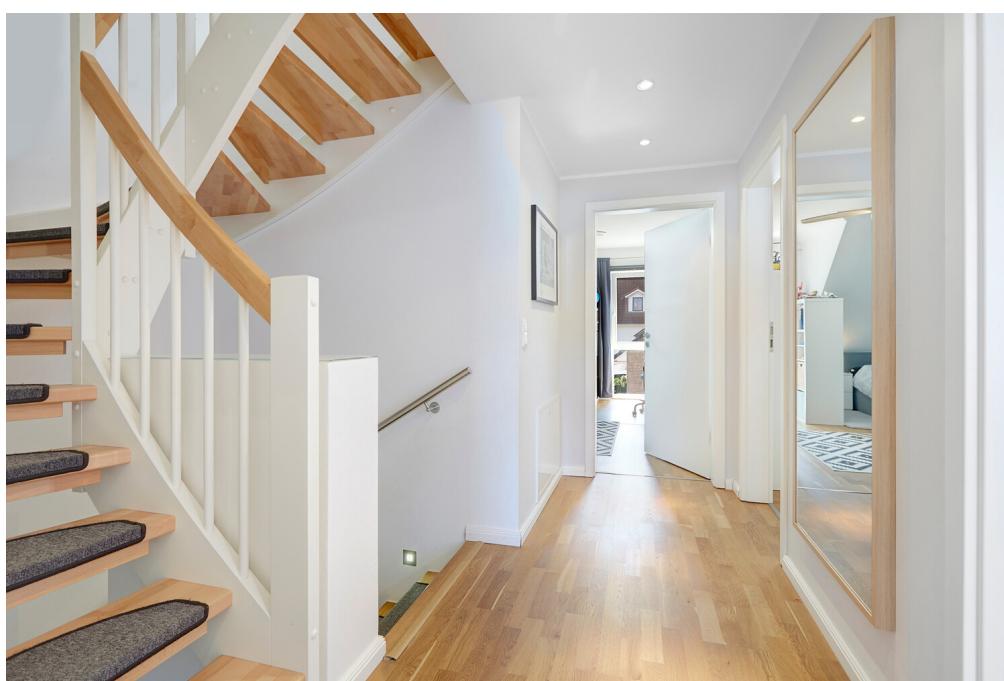
VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az ingatlan



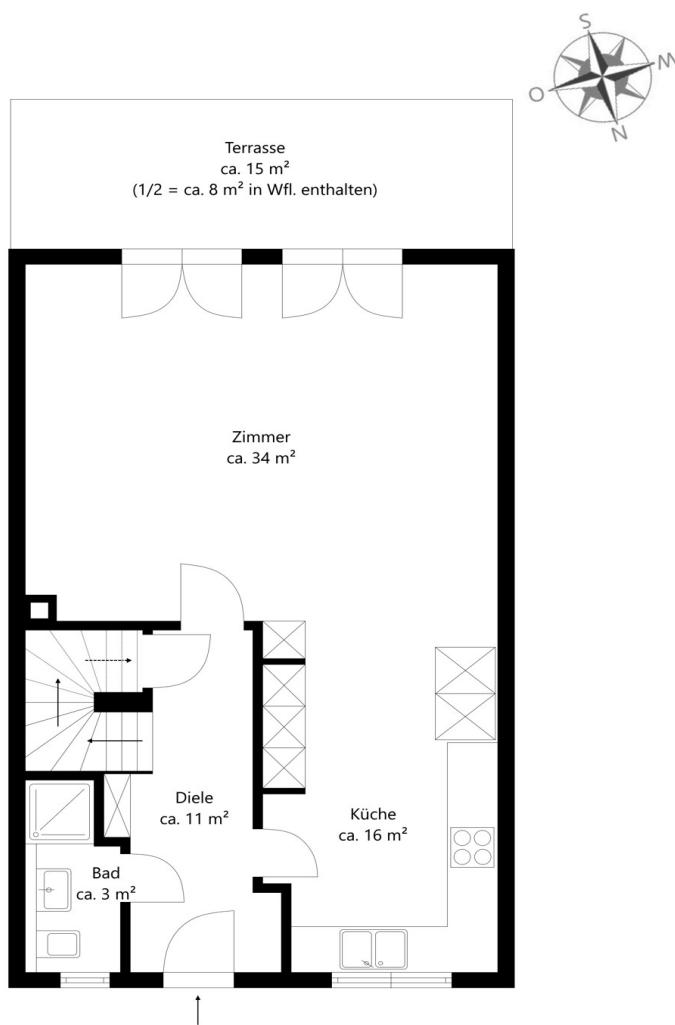
VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

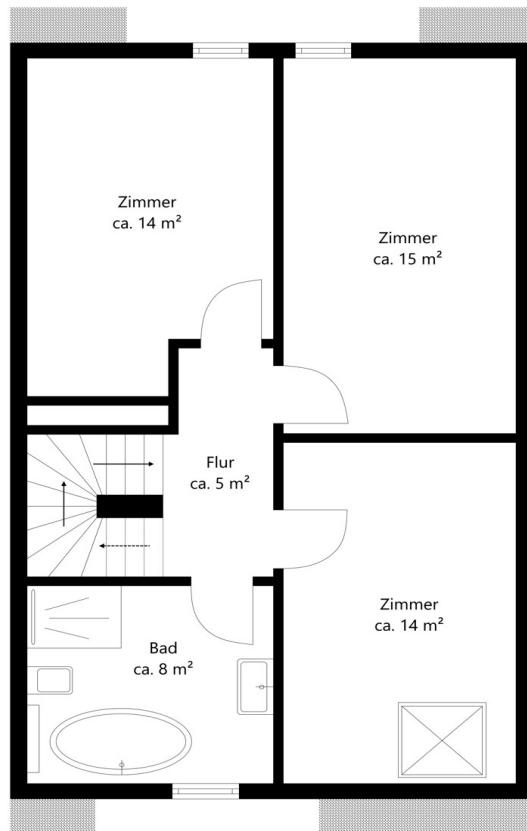
## Az ingatlan

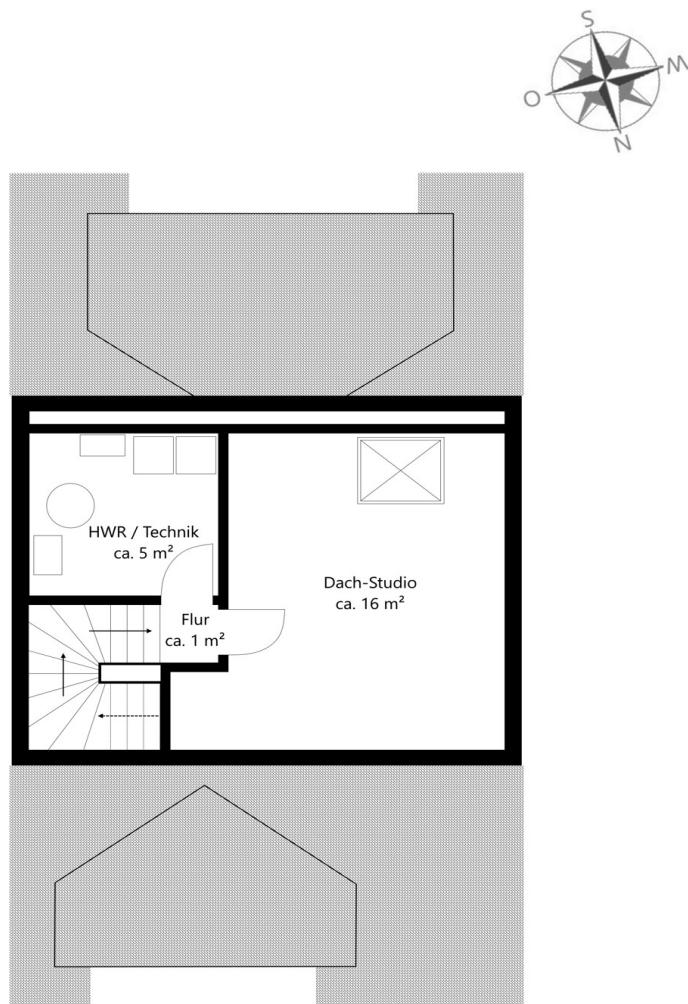


VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Az elso benyomás

Belülrol a tér csodája, kívülrol az alacsony karbantartási igény – ez a 2013-ban épült modern sorház boséges helyet kínál egy olyan család számára, amely gyönyörü, kényelmes menedékre vágyik a minden nap élet nyüzsgése közepette. Egy hely, ahol pihenhetünk és azonnal beköltözhetünk. A bejáratit ajtó feletti bájos oromzat, a sötét ablakkeretek és maga a bejáratit ajtó a bent váró magas színvonalú berendezésekre utalnak. A bejáratit csarnok stílusosan lett kialakítva nagyméretű csempével, hamburgi stílusú szegélylécekkel, fehér panelajtókkal, praktikus beépített szekrényel és tömörfa lépcsökkal ellátott lépcsovel. Innen jutunk be a világos nappali-étkezébe, amelyet egy nyitott konyha egészít ki, így zökkenőmentes életteret teremtve. A modern, beépített konyha fehér, fogantyú nélküli elolapokkal és indukciós fozolappal rendelkezik. A szemközti faliszekrénybe süto és mikrohullámú süto lett beépítve. A tágas konyhát boséges tároló- és munkafelületek teszik teljessé, biztosítva, hogy mindennek meglegyen a helye és hatékony legyen a munkafolyamat. A nappali-étkezében a padlótól a mennyezetig érő ajtókon keresztül nyílik a napsütötte, déli fekvésű teraszra. A kiváló minőségi üvegteto egész éves használatot tesz lehetővé, és egy további napellenzo igény szerint bovítható a kellemes árnyék érdekében. A kis telek esztétikusan parkosított és minimális karbantartást igénylo kialakítású, így további karbantartást nem igényel, így teljes mértékben élvezheti az estéket. A földszintet egy természetes fénnyel megvilágított zuhanyzó és egy lépcso alatti tároló teszi teljessé. Az emeleten három azonos méretű, arányos szoba található. A kertre néző két gyermekszoba egy második oromzattal rendelkezik, amely nagy ablakaival és nagy belmagasságával kellemes térrézettel teremt. A fo hálószobát egy nagy tettoablak világítja meg. minden nappaliban kiváló minőségi keményfa parketta és padlófutés található, amely otthonos hangulatot kölcsönöz a szobáknak. A teljes fürdoszobában szabadon álló kád, esztetikai zuhany és premium szerelvények találhatók. A kortárs dizájnt tovább hangsúlyozzák a nagyméretű padlólapok. A lépcsoházon felfelé haladva az átalakított padlásterbe jutunk. Itt egy mosókonyha található mosógép- és szárítógép-csatlakozókkal, amely az épület muszaki rendszereit is magában foglalja. A gázfutás mellett napenergia is segíti a melegvíz-termelést. Van egy kész tetötéri stúdió is, amelyet egy nagy tettoablak világít meg. Ez a bájos szoba, amelynek mennyezete a tetogerincig ér, ideálisan rugalmasan használható vendégszobaként vagy dolgozószobaként, az egyéni igényekkel függően. Rengeteg hely van az egész családnak – üdvözöljük új otthonában.

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Részletes felszereltség

- KfW Effizienzhaus 70
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zahlreiche Einbauschränke auf allen Ebenen
- Hochwertige Einbauküche
- Geflieste, überdachte Süd-Terrasse
- Glasdach mit Beschattung (Schienenführung und Senkrechtmarkisen)
- Beidseitig schiebbare Glaselemente
- Gasheizung mit Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Carport mit Wallbox sowie zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Drei Schuppen

VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg

## Minden a helyszínről

Das hier angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, Kindergärten, der Sportverein und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien.

In Ahrensburg sind sämtliche weiterführenden Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitställe, 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 einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Es wird sowohl die U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) als auch die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg angefahren, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

**VP azonosító: 25197029 - 22926 Ahrensburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**VP azonosító: 25197029 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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