

Ahrensburg

Completato il nuovo progetto di costruzione con 10 appartamenti e 1 ufficio ad Ahrensburg

Codice oggetto: CC22224A024_online_e



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 4.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 708,5 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m²

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	CC22224A024_online_e	Prezzo d'acquisto	4.650.000 EUR
Superficie netta	ca. 708,5 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
		Compenso di mediazione	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Superficie commerciale	ca. 775 m ²
		Stato dell'immobile	In progetto
		Superficie affittabile	ca. 775 m ²

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

Certificazione
energetica

Legally not required

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Planimetrie

OG:

WE 2: 2 Zi 50qm / WE 3: 3 Zi 66qm / WE 4: 2 Zi 70qm



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

Su questo terreno angolare in posizione centrale ad Ahrensburg, è prevista la costruzione di un edificio plurifamiliare con 10 appartamenti e un piccolo ufficio al piano terra. La superficie lorda è di 848 m² più un seminterrato di 240 m², per un totale di circa 3.000 m³ di superficie coperta. Lo standard energetico è A+ KfW 40 EE, il che significa che non si applica solo l'ammortamento speciale per le nuove costruzioni (5% annuo per i primi 6 anni), ma anche quello previsto dal Marchio di Qualità per l'Edilizia Sostenibile QNG (5% annuo per i primi 4 anni) per KfW 40. Considerando un canone mensile di locazione realisticamente calcolato di 167.000 € (utenze escluse), il progetto dovrebbe essere molto interessante! Permessi di costruire, rilievi del terreno e autorizzazioni edilizie sono già in atto. La superficie totale abitabile e adibita a ufficio è di 708,5 m², oltre alle zone di passaggio e ai locali tecnici. Sono previsti e approvati undici posti auto, di cui tre posti auto coperti nel cortile, quattro posti auto nel seminterrato dell'edificio, quattro posti auto esterni e un ampio deposito per biciclette. Sono state inoltre predisposte stazioni di ricarica per veicoli elettrici. Al piano terra sono in costruzione un nuovo ufficio di 50 m² e due appartamenti di circa 70 m². Tutti i piani sono accessibili tramite ascensore e dispongono di docce walk-in senza barriere architettoniche, adatte alle persone su sedia a rotelle. I piani superiori ospitano appartamenti bilocali e trilocali con balcone, arredati in stile moderno. La planimetria del piano terra qui mostra una versione con tre uffici, che rispecchia il permesso di costruire originale. Nel frattempo è stato implementato un cambio di destinazione d'uso, che ora include un solo ufficio al piano terra (Unità 1). Le planimetrie delle unità al piano terra hanno quindi potuto essere realizzate in modo analogo a quelle dei piani superiori. Tutte le unità dispongono di ripostigli con allacciamenti per lavatrice all'interno dell'appartamento e di ulteriore spazio di stoccaggio nel seminterrato. Costruita secondo lo standard energetico A+ KfW 40 EE, questa casa è progettata per essere particolarmente efficiente e a prova di futuro. Un'impresa edile affidabile, che ha già completato numerosi progetti ad Ahrensburg e dintorni e può fornire referenze, può presentare un'offerta a prezzo fisso per la costruzione dell'edificio e delle strutture accessorie. In alternativa, è possibile acquistare anche solo il terreno con permesso di costruzione per 1.490.000 euro.

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

Geplante Ausstattungsdetails, die die Grundlage der Preisermittlung von 4.650.0000,- € bilden:

Energieeffizienz : A+ Kfw 40 EE

Wände : Massive Bauweise aus Kalksandstein, Stein auf Stein.

Der Keller wird als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Wandputz: In den Feuchträumen aus Kalkzementputz, in den Wohnräumen aus Gipsputz, Oberfläche in Anlehnung an Q2 .

Decken : Massive Betondecken, Lüftungsleitungen der zentralen Lüftungsanlage liegen in den Decken.

Dach : Hochwertige schmutzabweisende Dachpfannen von Neslkamp, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Fassade : Hochwertiges Wärmedämm-Verbundsystem mit echten Klinkerriemchen und Putzelementen

Fenster : Fensterscheiben mit modernster 3-Fach Verglasung. Fensterrahmen als 6 Kammer Profile außen Anthrazit, innen weiß, Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an RC2N, Abschließbare Griffoliven

Rollläden: Elektrische Rollläden in anthrazit

Türen : Wohnungs- und Haustür mit einbruchhemmender Verriegelung und Bodenabsenkung in Anlehnung an RC2N, Innentüren mit schmutzabweisender Beschichtung

Außenbeleuchtung : Fassade mit Up and Down Wandleuchten, Unterschlüge mit Halogen Spots. Wege in stilvoller Beleuchtung

Haustechnik : Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit effizienter Einzelraumsteuerung.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Aufzug : In alle Etagen

Sanitärobjekte : Von Keramag Renova Plan1, WC mit Absenkautomatik, Armaturen Grohe und Kaldewei, Duschen bodengleich mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Fliesen : In Bädern, Küche und Flur :Fliesenmaterial für 40€/m² Fliesenformate bis 60/60cm

Parkett : In allen nicht gefliesten Räumen. Parkett Auswahlpreis 40 Euro/m²

Malerarbeiten : Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen

Elektroausstattung : Umfangreiche Elektroausstattung von Busch Jäger oder Gira, Türsprechanlage mit Video, Kabelanschluss von Vodafone vorbereitet

Außenanlagen : Wege und Terrassen mit Betonpflaster in anthrazit, die Gartenflächen werden mit Rasen versehen. Einpflanzungen mit Büschen und Bäumen.

Stellplätze : Carports mit Gründach und Vorbereitung für eine Ladestation für Elektroautos

Balkone : Mit Steinplatten/anthrazit, Geländer als Flachstahl in anthrazit pulverbeschichtet

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn. Direkt im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg liegt die schöne Schlossstadt nordöstlich von Hamburg und verkehrsgünstig zur Autobahn A1 Hamburg-Lübeck und der Bundesstraße B75.

Mit dem PKW erreichen Sie in 30 Minuten die Hamburger City. Ahrensburg ist mit 2 U-Bahn Haltestellen direkt an das Hamburger Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Regio Zug hält ebenfalls in Ahrensburg und erreicht in ca. 15 Minuten die Hamburger Innenstadt (BHF HH-Dammtor).

Die über 30.000 Einwohner profitieren von den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich, den Arbeitsplätzen in den Industriegebieten sowie von den vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten (diverse Golfplätze oder Reitanlagen in Ahrensburg und Umland) sowie kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Schularten sowie Ärzte und auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sind in der Stadt vorhanden. Ein zusätzliches Einkaufs- und Ärztezentrum wurden errichtet.

Die Schlossstadt Ahrensburg zählt zu den äußerst begehrten Wohnorten am Stadtrand von Hamburg. Die Natur ist in Ahrensburg zum Greifen nahe. Viele Gebiete eignen sich besonders zum Erholen und Entspannen. Ahrensburg präsentiert sich als äußerst lebenswerte Stadt im Speckgürtel von Hamburg. Die Ostsee ist nur 50 km entfernt und auch der Hamburger Flughafen "Helmut Schmidt" ist in nur 22 km erreicht.

Codice oggetto: CC22224A024_online_e - 22926 Ahrensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com