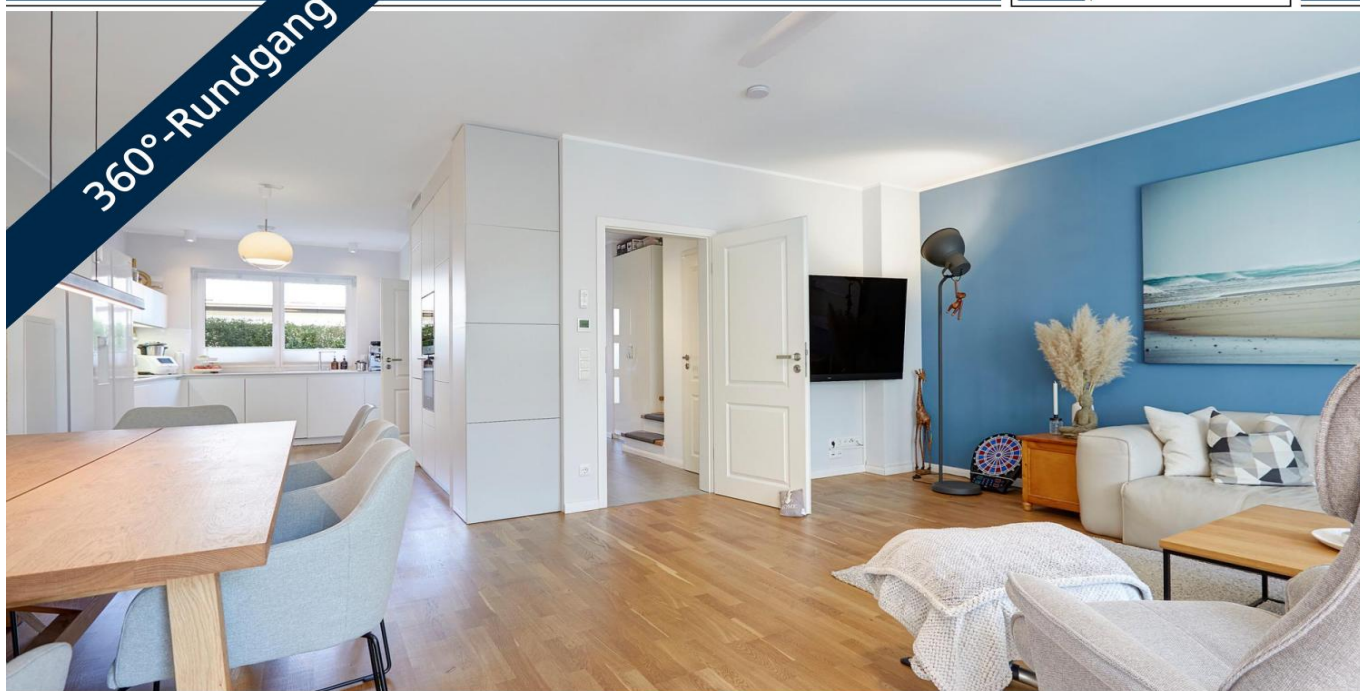


Ahrensburg

Rappresentativo - Attraente - Spazioso

Codice oggetto: 25197029

360°-Rundgang

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 242 m²

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

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

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25197029
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	41.46 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

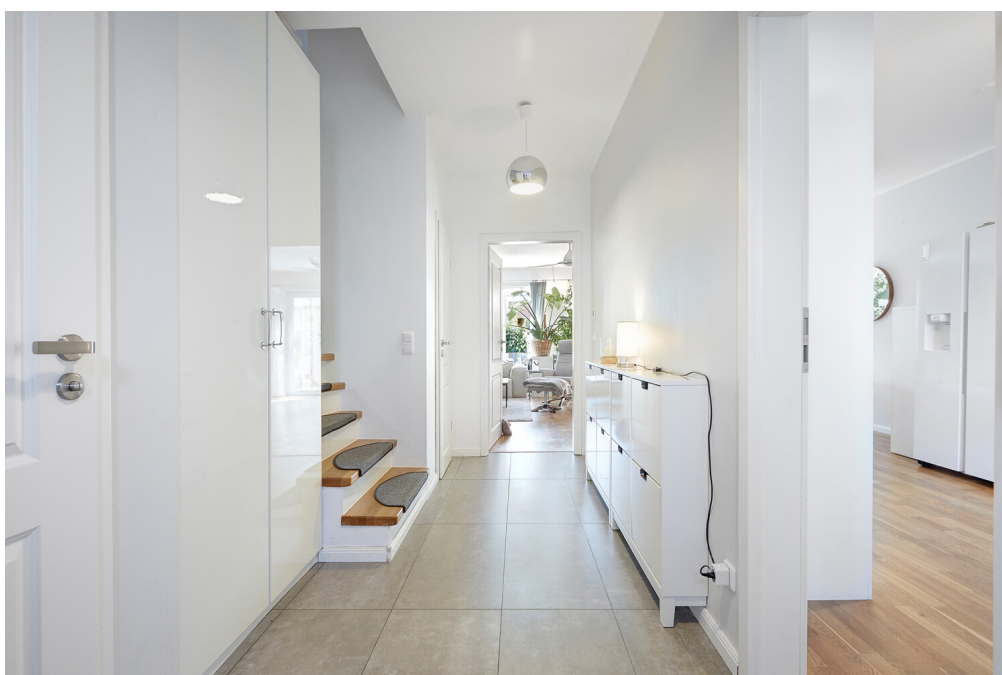
Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Planimetrie







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: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

Una meraviglia di spazio all'interno, poca manutenzione all'esterno: questa moderna casa a schiera, costruita nel 2013, offre ampio spazio per una famiglia in cerca di un rifugio bello e confortevole in mezzo al trambusto della vita quotidiana. È un luogo in cui rilassarsi e trasferirsi, pronto per essere abitato immediatamente. L'affascinante timpano sopra la porta d'ingresso, le cornici scure delle finestre e la porta d'ingresso stessa lasciano intuire le caratteristiche di alta qualità che vi aspettano all'interno. L'ingresso è elegantemente progettato con piastrelle di grande formato, battiscopa in stile amburghese, porte a pannello bianche, un pratico armadio a muro e una scala con gradini in legno massello. Da qui si accede alla luminosa zona giorno e pranzo, che si integra con una cucina a pianta aperta, creando un ambiente unico. La moderna cucina componibile presenta frontali bianchi senza maniglie e un piano cottura a induzione. Un forno e un microonde sono integrati nella parete opposta. Ampi ripiani e superfici di lavoro completano la spaziosa cucina, garantendo che ogni cosa abbia il suo posto e un flusso di lavoro efficiente. La zona giorno e pranzo si apre sulla soleggiata terrazza esposta a sud attraverso porte a tutta altezza. Un tetto in vetro di alta qualità consente l'utilizzo della casa tutto l'anno e una tenda da sole aggiuntiva può essere estesa all'occorrenza per creare una piacevole ombra. Il piccolo appezzamento di terreno è ben curato e progettato per una manutenzione minima, senza richiedere ulteriore manutenzione, così potrete godervi appieno le vostre serate. Un bagno con doccia con luce naturale e un ripostiglio sottoscala completano il piano terra. Al piano superiore si trovano tre stanze di pari dimensioni e ben proporzionate. Le due camere da letto dei bambini, affacciate sul giardino, beneficiano di un secondo timpano che, con le sue ampie finestre e l'altezza generosa del soffitto, crea una piacevole sensazione di spazio. La camera da letto principale è illuminata da un ampio lucernario. Tutte le zone giorno sono dotate di parquet di alta qualità e riscaldamento a pavimento, che conferisce agli ambienti un'atmosfera accogliente. Il bagno completo vanta una vasca da bagno freestanding, una doccia a pioggia walk-in e sanitari di alta qualità. Il design contemporaneo è ulteriormente enfatizzato dalle piastrelle di grande formato. Proseguendo lungo la tromba delle scale, si raggiunge la soffitta ristrutturata. Qui si trova un ripostiglio con attacchi per lavatrice e asciugatrice, che ospita anche gli impianti tecnici dell'edificio. Oltre al riscaldamento a gas, l'energia solare termica supporta la produzione di acqua calda. C'è anche uno studio mansardato rifinito, illuminato da un ampio lucernario. Questa graziosa stanza, con il soffitto che arriva fino al colmo del tetto, è ideale per un uso flessibile come camera per gli ospiti o ufficio, a seconda delle esigenze individuali. Tanto spazio per tutta la famiglia: benvenuti nella vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

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 Höltingbaum 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.

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.46 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25197029 - 22926 Ahrensburg

Partner di contatto

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com