

Ahrensburg

# Familienglück in Bestlage

**Codice oggetto: 26197011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26197011 - 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: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26197011	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1977	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



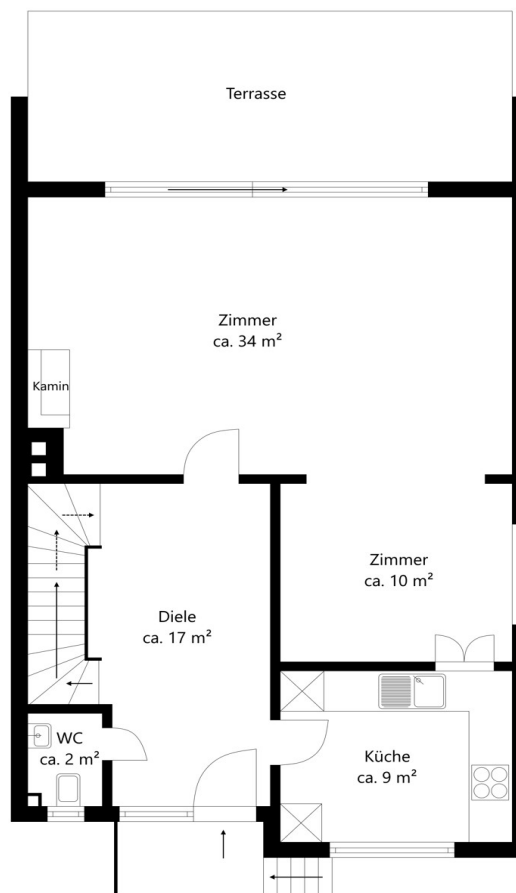
Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

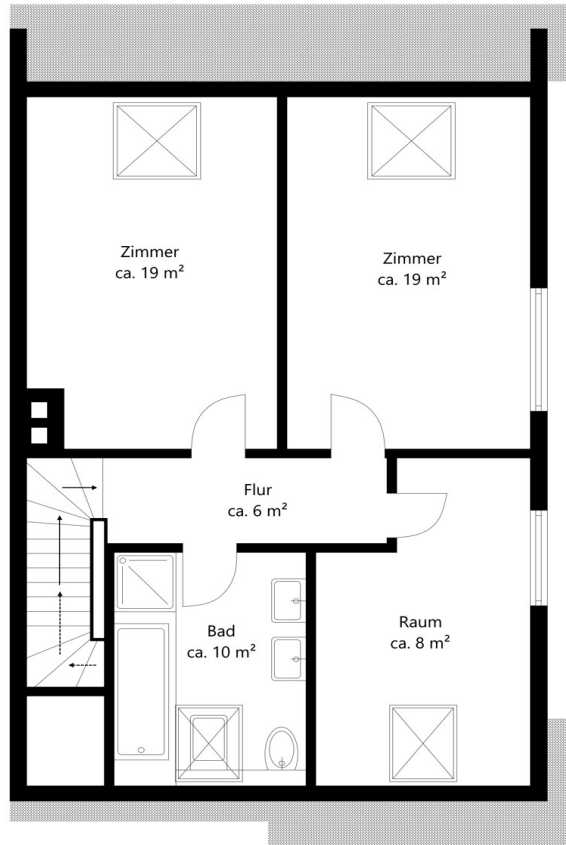
## La proprietà

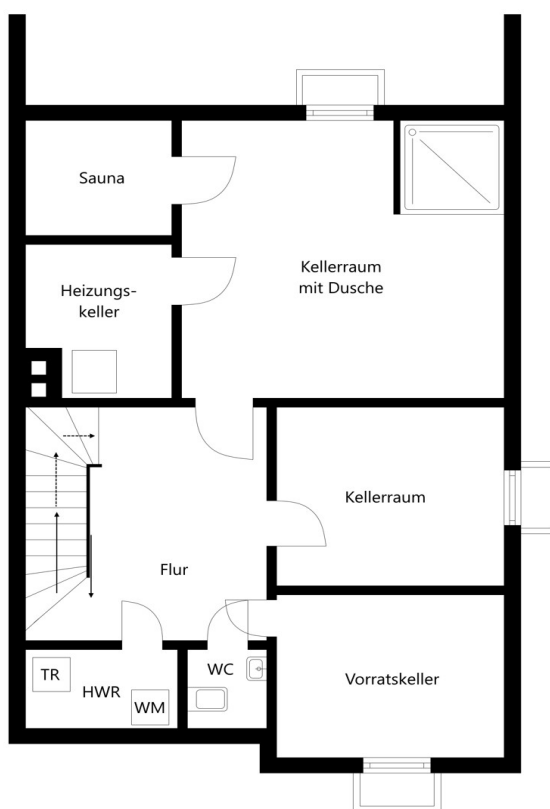


Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg

## 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: 26197011 - 22926 Ahrensburg**

## Una prima impressione

In begehrter und ruhiger Villenlage von Ahrensburg präsentiert sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1977 als ein Zuhause mit besonderer Wohnqualität, großzügigem Platzangebot und liebevoll gepflegtem Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein einladendes Wohngefühl: Die großzügige Diele führt in den offenen Wohn- und Essbereich. Die breite Fensterfront mit Schiebeelement ermöglicht optimalen Lichteinfall und den Ausblick in den Garten gleichermaßen und sorgt für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente – zu jeder Jahreszeit. Der Wohnbereich mit hochwertigem Parkett, dem gemütlichen Kamin sowie dem angrenzenden Essbereich mit seitlicher Belichtung bilden den behaglichen Mittelpunkt des Hauses, ideale Voraussetzungen für gesellige Abende oder familiäre Zusammenkünfte in warmer, wohnlicher Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse. Sie eröffnet einen herrlichen Blick in den gepflegten, eingewachsenen Garten. Die Terrasse ist teilweise überdacht, so dass sie einen geschützten Rückzugsort bietet. Die West-Ausrichtung ermöglicht die Nachmittags-Sonne bis in den Abend, hier können Sie den Feierabend in vollen Zügen genießen und gemütliche Grillabende veranstalten.

Die modernisierte Küche präsentiert sich hell, funktional und zeitgemäß. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Platz für eine kleine Sitzgelegenheit am Fenster – perfekt für den Start in den Tag. Auch das gegenüberliegende Gäste-WC im Erdgeschoss wurde bereits erneuert und fügt sich stilistisch in den gepflegten Gesamteindruck ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Räume mit großen Dachflächenfenstern sowie zusätzlichen Fenstern in der Giebelseite. Die

charmanten Dachschrägen verleihen diesen Räumen eine besonders gemütliche Note. Das modernisierte Badezimmer überzeugt durch seine klare Gestaltung, zwei Waschbecken sowie die Kombination aus Badewanne und Dusche sorgen ideal für Komfort im Alltag.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auch in diesem Bereich. Derzeit sind in einem großen Kellerraum eine Sauna sowie eine zusätzliche Dusche untergebracht. Auch für Vorräte, Hauswirtschaft und weitere Staufläche stehen Kellerräume zur Verfügung.

Das ca. 629 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echter Mehrwert dieser Immobilie. Während im vorderen Grundstücksbereich die Zufahrt zur Garage und der Hauseingang pflegeleicht gestaltet wurden, präsentiert sich der hintere Garten vollständig abgeschlossen, liebevoll angelegt und bietet viel Privatsphäre, gewachsene Bepflanzung und zahlreiche Möglichkeiten für die ganze Familie.

**Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige, exklusive Villenlage in Ahrensburg
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Große Fensterfront mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Modernisierte Küche mit Sitzgelegenheit und Durchreiche zum Esszimmer
- Die Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Firma Miele ausgestattet
- Neugestaltung des Badezimmers im Obergeschoss
- Modernisiertes Gäste-WC
- Voll unterkellert mit Sauna sowie zusätzlicher Dusche und separatem WC
- Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann aus dem Baujahr 2008
- Gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
- Doppelgarage mit zusätzlichem Außenzugang
- PKW-Außenstellplatz
- Glasfaseranschluss

**Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg**

## Tutto sulla posizione

Diese begehrte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage im begehrten Villen-Viertel von Ahrensburg und ist von gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird.

Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Dank der nahegelegenen Fußgängerunterführung erreichen Sie das Zentrum auch mit dem Fahrrad bequem in wenigen Minuten. 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. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und der Auewanderweg viel Natur vor der Haustür. Hier können Sie direkt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren starten. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlosstmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt.

Kindertagesstätten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der benachbarte Tennis- und Hockeyclub, weitere Sportvereine, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein.

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-Bahnhaltestelle Ahrensburg Ost der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

**Codice oggetto: 26197011 - 22926 Ahrensburg**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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: 26197011 - 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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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