

Ahrensburg

# Schätze bewahren - Zukunft gestalten

*Codice oggetto: 26197013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

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

Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26197013
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>368.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2003</b>

Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



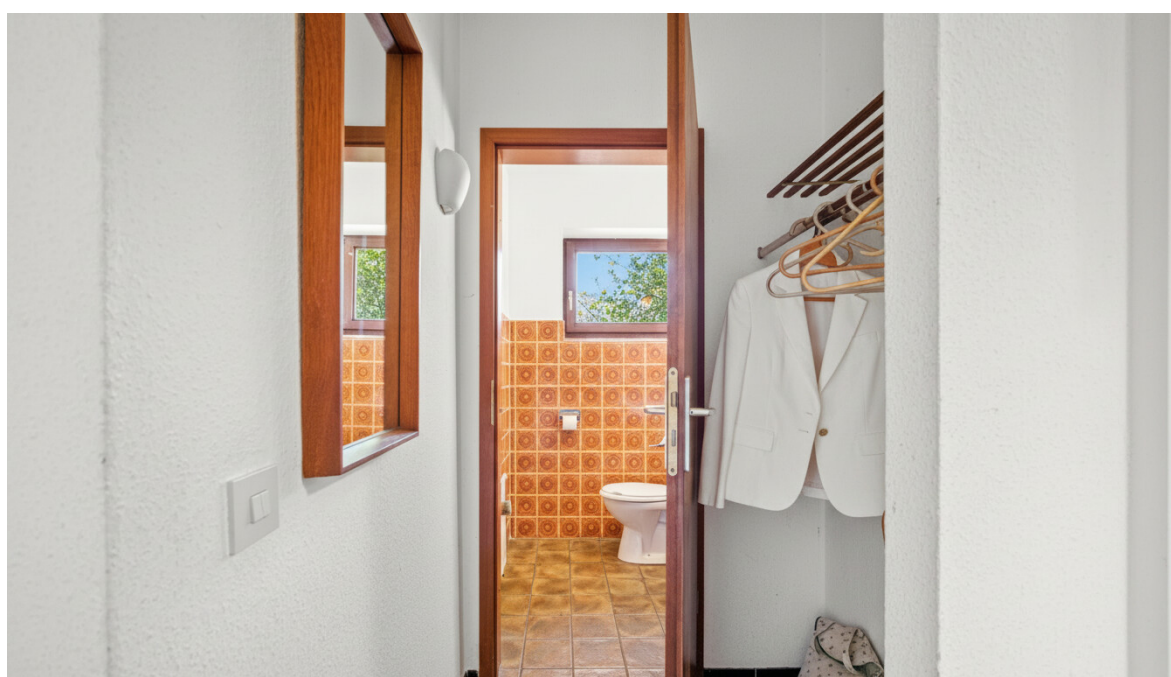
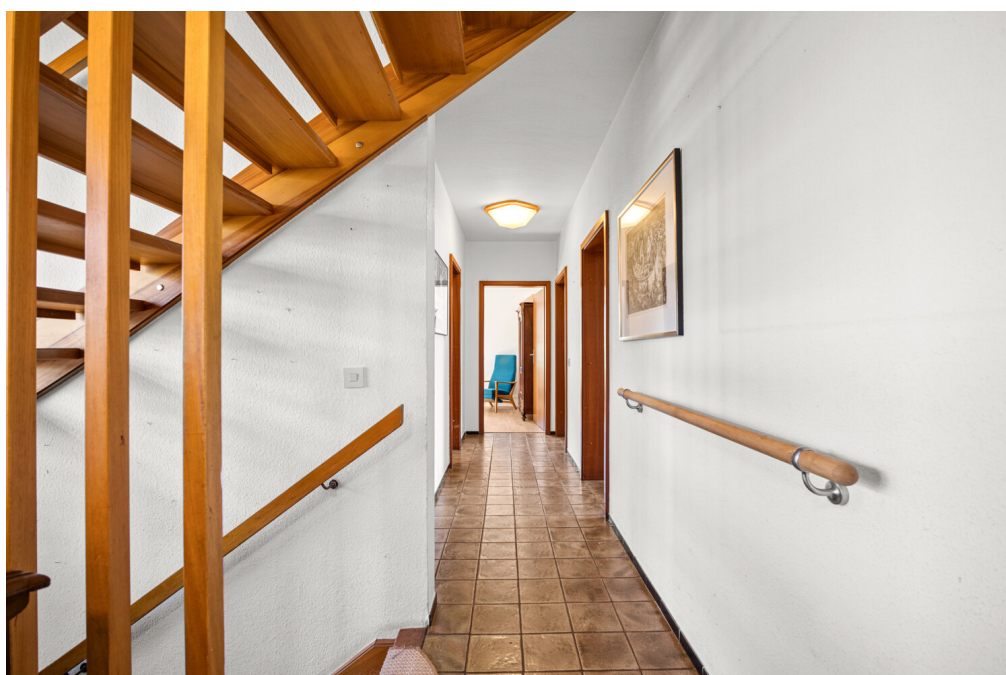
Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



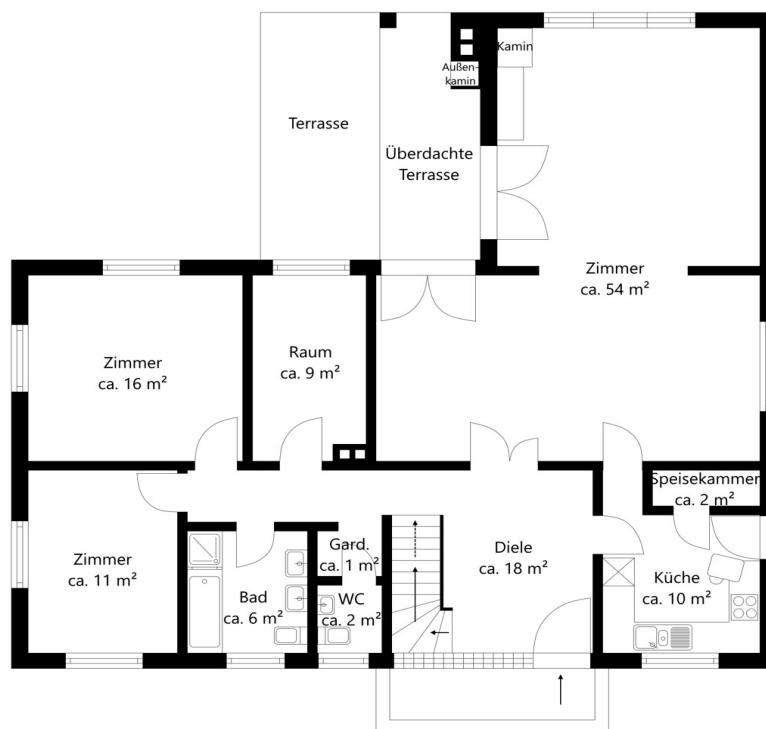
**Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

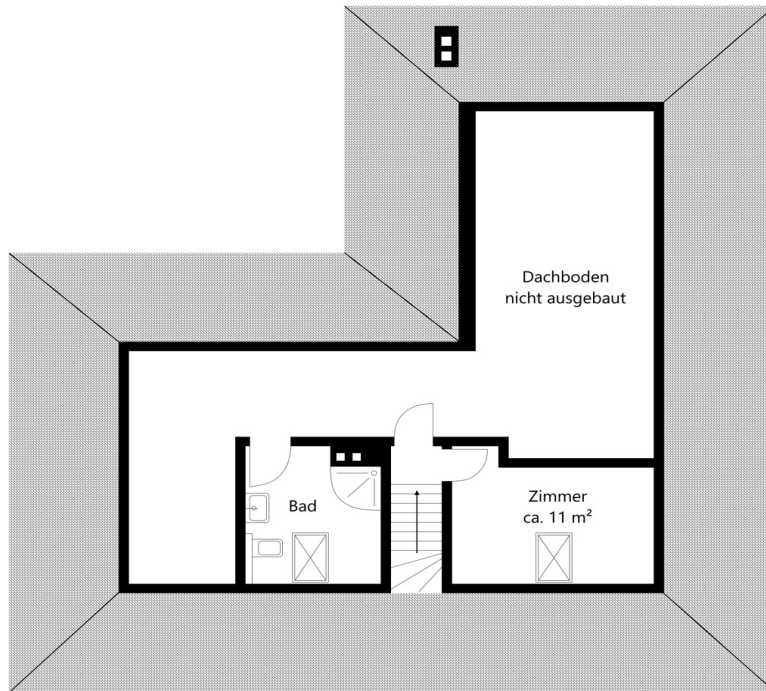
## La proprietà



Codice oggetto: 26197013 - 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: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

## Una prima impressione

Ruhig und doch zentral in beliebter Familienlage.

Dieser gepflegte Siebzigerjahre-Klassiker vereint, was diese Baujahre bis heute so attraktiv macht: Großzügige Wohnräume, große Fensterfronten, ein durchdachter Grundriss und fließende Übergänge des Innen und Außen. Seinerzeit als repräsentativer Winkelwalmdachbungalow geplant und umgesetzt, finden Sie heute eine große bereits vorbereitete Ausbaureserve im Obergeschoss zur individuellen Gestaltung vor - sämtliche Leitungen sowie eine zeitgemäße Dämmung sind hier bereits vorhanden.

Schon auf der aktuellen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten:

Augenblicklich spürt man die Geschichte dieser besonderen Immobilie: Der große Eingangsbereich lässt es erahnen - hier wurde für das Miteinander gebaut - große Familie, Gäste willkommen. Der offene, gesellige Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke geht optisch über in den herrlich eingewachsenen Garten. Das Original-Stäbchenparkett und der rustikale Backsteinkamin setzen hier die Akzente. Die Panoramascheibe und gleich zwei Terrassenzugänge holen die Natur ins Haus und sorgen für viel Licht. Auch Vogelliebhaber kommen hier ganz auf Ihre Kosten.

Der pflegeleicht angelegte Südgarten ist komplett eingezäunt und bietet neben viel Rasenfläche auch einen entzückenden Freisitz. Große, immergrüne Büsche und Rhododendren rahmen das Grundstück aufs Schönste ein. Die überdachte Terrasse mit Außenkamin sorgt dabei für Geborgenheit und Gemütlichkeit bei jedem Wetter. Hier klingen nicht nur Ihre Sommerabende herrlich aus. Die ruhige Wohnlage garantiert darüber hinaus eine enorme Lebensqualität an diesem besonderen Ort.

Die aktuelle Raumaufteilung ist offen für verschiedenste Lebensentwürfe und bietet mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bädern und einem Gäste-WC ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit mehr Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Der aktuelle Grundriss besticht bereits durch die Chance auf Leben auf einer Ebene. Auch ein Mehrgenerationenwohnen ist gut vorstellbar.

Die mit Massivholzmöbeln ausgebaute Küche wird durch eine Speisekammer und den Gartenzugang ideal ergänzt. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder Gemeinschaftsräume – hier lässt sich jede Ecke mit Leben und Persönlichkeit füllen:

**Rückzugsorte, offene Wohnbereiche und ebenso wichtige praktische Stauräume stehen bei dieser Immobilie in ausgewogener Balance.**

**Der überwiegende Teil des Hauses ist unterkellert, so dass neben erheblichem Stauraum, weiterer Platz für Hobbies oder sogar Gäste zur Verfügung steht. Perfekt abgerundet wird dieses Angebot durch die Einzelgarage und einen zusätzlichen Stellplatz.**

**Die Immobilie wurde in der Vergangenheit laufend gepflegt. Die solide Bauweise schafft eine verlässliche Grundlage für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und gleichzeitig den Wunsch haben, eigene Ideen und moderne Wohnvorstellungen einfließen zu lassen: Ein Zuhause, das mit seinen Bewohnern wachsen kann – sei es durch gestalterische und energetische Modernisierungen oder die Weiterentwicklung des Grundrisses im Obergeschoss.**

**Eine Immobilie für Menschen, die den Charme klassischer Wohnarchitektur schätzen, das Besondere lieben und das Potenzial erkennen, daraus ihr ganz eigenes Zuhause zu machen. Gerne zeigen wir Ihnen dieses exklusive Angebot in einer persönlichen Besichtigung. Informationen zu Förderprogrammen hinsichtlich energetischer Sanierungen stellen wir Ihnen darüber hinaus auf Wunsch selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.**

**Codice oggetto: 26197013 - 22926 Ahrensburg**

## **Tutto sulla posizione**

Diese ruhig gelegene Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Ahrensburg. Sie können die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichen. Ahrensburg ist umgeben von Wäldern und Grünflächen sowie einigen Seen, wie dem nahegelegenen Bredenbeker Teich, welcher mit seinen Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Das Ahrensburger Schloss und sein Garten verzaubern Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich im lebendigen Stadtzentrum von Ahrensburg. Der beliebte Wochenmarkt bietet zweimal wöchentlich frische und regionale Produkte. Sämtliche Dienstleister, Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden, ein sehr gut sortiertes Kaufhaus und ein kleines Einkaufszentrum ziehen Bewohner der Schloss-Stadt und der Umgebung an.

Etliche Kindertagesstätten und sämtliche Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Reitanlagen, der Golfclub, ein Schwimmbad, Musikschulen oder beispielsweise die Volkshochschule gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant.

Mit der idealen Lage im Nordosten der Hansestadt Hamburg verfügt Ahrensburg über eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Ostseestrände. Auch der öffentliche Nahverkehr punktet: Mit der U1 (Ahrensburg Ost und West) sowie den Regionalbahnen R80/R81 ab Bahnhof Ahrensburg ist die Hamburger Innenstadt schnell erreichbar.

**Codice oggetto: 26197013 - 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 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: 26197013 - 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)**