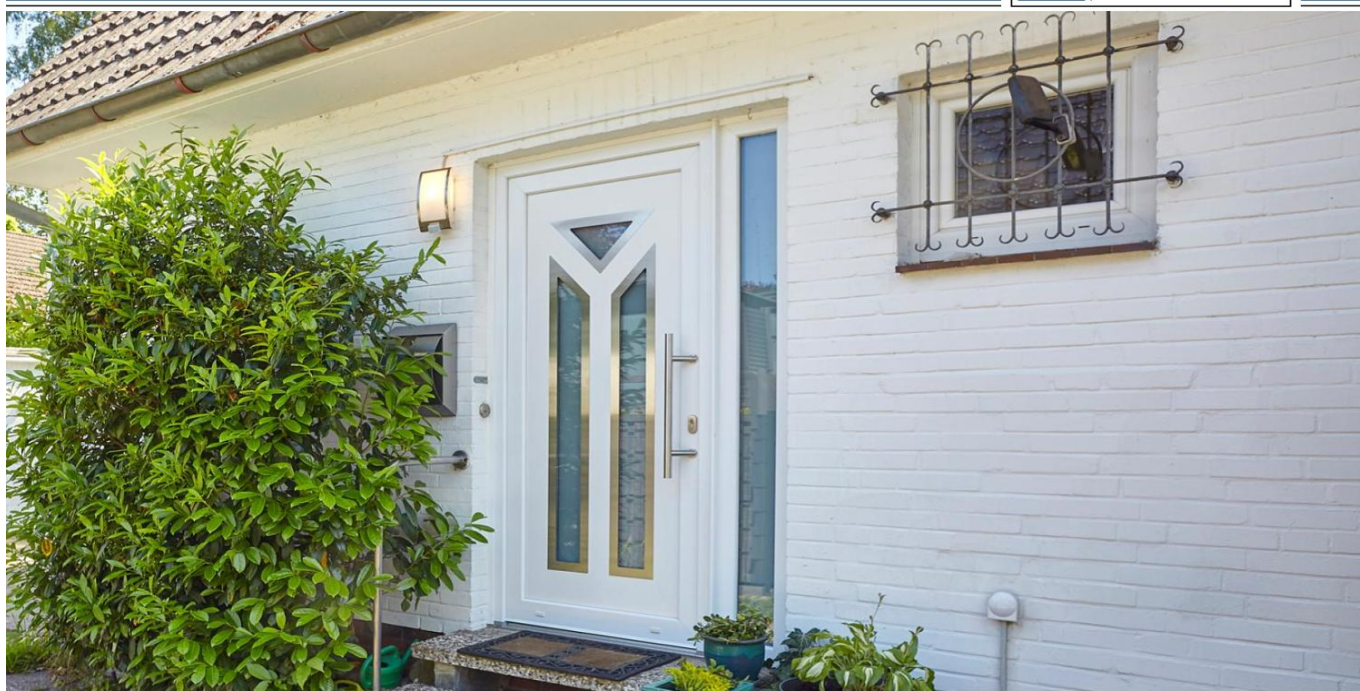


Ahrensburg

Spazio al design: vicino alla natura in campagna

Codice oggetto: 25197017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 525 m²

Codice oggetto: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25197017
Superficie netta	ca. 117 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	194.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



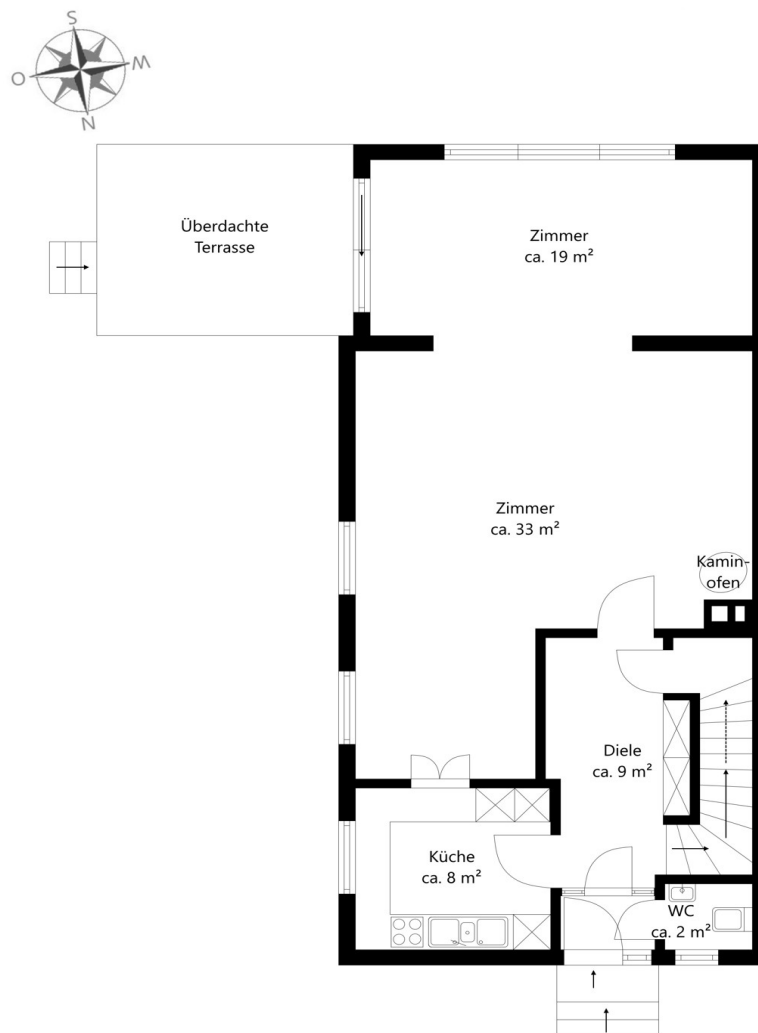
Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

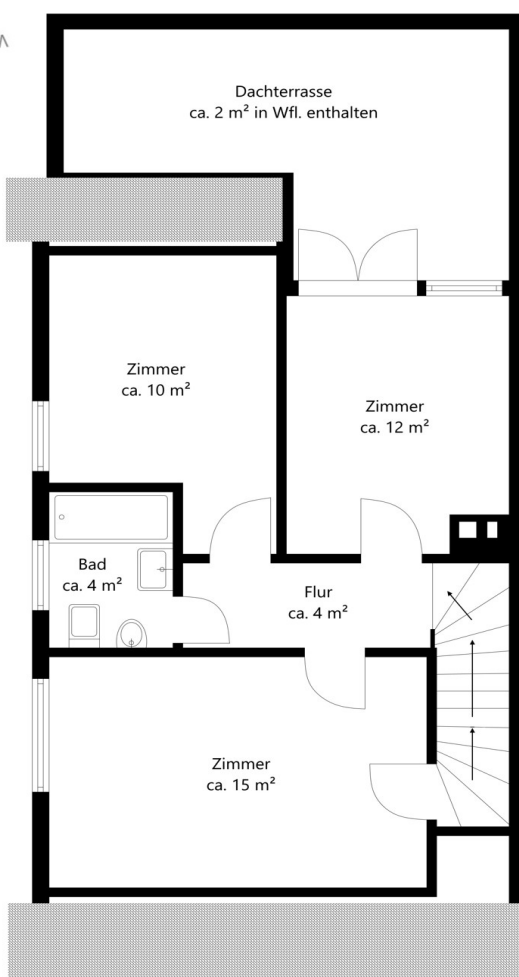
La proprietà



Codice oggetto: 25197017 - 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: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare è stata costruita nel 1968 e ampliata nel 1978 con un ampliamento al piano terra e una terrazza sul tetto al piano superiore. La superficie abitabile è quindi di circa 117 m², con un'ulteriore mansarda ben rifinita. La casa sorge su un terreno di proprietà comune di circa 925 m². La strada di accesso e i garage sono in comune e il terreno per questa metà della casa, secondo la planimetria, misura circa 525 m². L'accogliente ingresso offre un prezioso spazio per riporre vestiti e armadi a muro. Da qui si accede all'ampia zona giorno e pranzo, ampliata da un ampliamento posteriore. La zona pranzo è dotata di un passavivande che conduce alla cucina; aprire la cucina in questa zona sarebbe del tutto fattibile, consentendo un concetto di vita moderno. Una stufa a legna, installata nel 2022, crea un'atmosfera accogliente nella zona giorno durante i mesi più freddi. L'ampliamento adiacente, con la sua ampia vetrata, offre un'eccellente illuminazione naturale e, dall'altro lato, offre accesso alla terrazza coperta tramite porte scorrevoli a tutta altezza. Il giardino sul retro offre un grazioso prato per bambini e, più indietro, una casetta da giardino, un'area salotto coperta e un ripostiglio per attrezzi e mobili da giardino. Qui potrete godervi ore di relax all'aperto e dedicarvi alla vostra passione per il giardinaggio. Un bagno per gli ospiti, accessibile dall'atrio, completa la disposizione del piano terra. Il piano superiore offre tre stanze, attualmente dotate di numerosi armadi a muro. Una delle stanze offre accesso all'ampia terrazza sul tetto esposta a sud, che offre una magnifica vista sul verde circostante. Il bagno completo con finestra risale alla costruzione originale. La stanza più grande al piano superiore offre accesso alla soffitta ristrutturata tramite una scala. Questo monolocale mansardato è ben illuminato da una finestra a timpano e due lucernari e offre una varietà di potenziali utilizzi. La casa bifamiliare ha un seminterrato completo. L'ampliamento comprende una sala per le feste nel seminterrato con accesso esterno. L'impianto di riscaldamento è ospitato in un ulteriore bagno con doccia. Un altro locale seminterrato è stato trasformato in spazio abitabile e utilizzato come studio. Oltre agli allacciamenti, è disponibile un altro locale seminterrato adibito a ripostiglio e locali tecnici. Alla fine del vialetto d'accesso comune si trovano due garage singoli, uno dei quali appartiene a questa casa bifamiliare. Questa proprietà offre ampio spazio e possibilità di personalizzazione. Realizza il tuo sogno di vivere immerso nella natura.

Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

* Erfolgte Modernisierungen:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2009/2010
- Haustür 2020
- Kaminofen 2021
- Gasbrennwerttherme Firma Bröthje 2022
- Erneuerung der Dachterrasse / Austausch der Dämmung 2024
- * Zusätzlicher Kelleraußenzugang
- * Ausgebautes Dachgeschoss
- * Einzelgarage
- * Gartenhaus

Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal und dem Forst Hagen, welche mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. 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.

Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg und auch Großhansdorf vorhanden. Verschiedene Sportvereine, das Freizeit- und Hallenbad Badlantic, 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 der U-Bahn der Linie U1 (Station Ahrensburg-Ost) und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Codice oggetto: 25197017 - 22926 Ahrensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25197017 - 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