

Ahrensburg

# Ruhiges und modernes Wohnen

Objektnummer: 25197002



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

MIETPREIS: 1.071 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |                     |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|
| Objektnummer | 25197002              | Mietpreis                     | 1.071 EUR           |
| Wohnfläche   | ca. 63 m <sup>2</sup> | Nebenkosten                   | 300 EUR             |
| Etage        | 1                     | Wohnung                       | Etagenwohnung       |
| Zimmer       | 3                     | Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                |
| Baujahr      | 1998                  | Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 52.19 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2029     | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998                       |

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



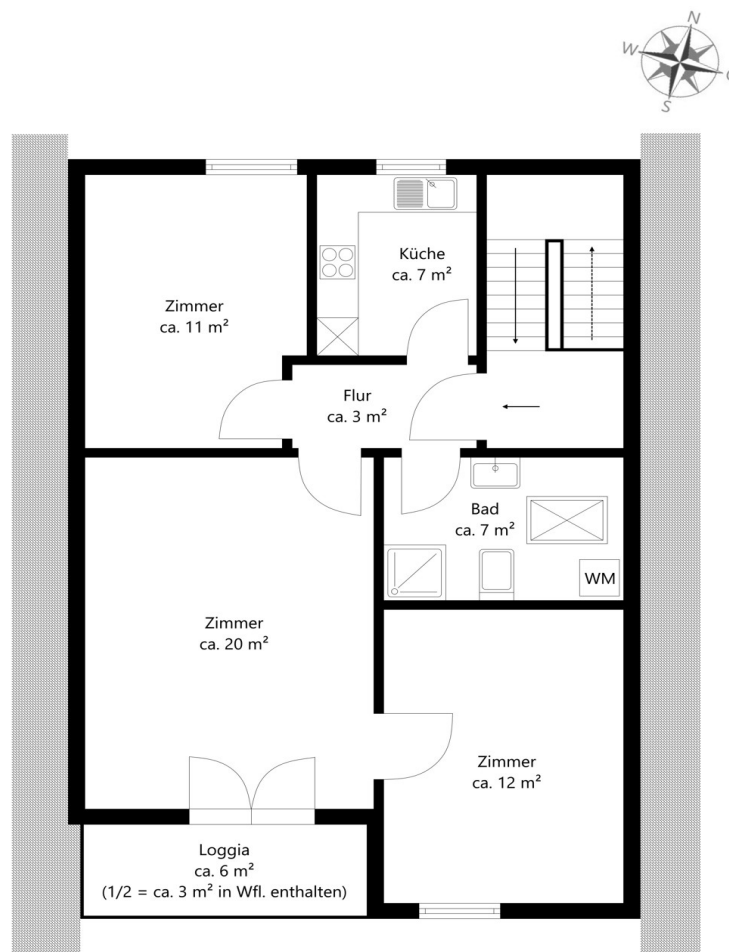
Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1998, welches komplett saniert wurde, so dass diese nun modernisiert zum Erstbezug zur Verfügung steht. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über ein helles Treppenhaus erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Die neue Einbauküche mit weißen Fronten wurde mit einer Arbeitsfläche und Nischenrückwand in Betonoptik zeitgemäß ausgestattet. Sie verfügt über ein Cerankochfeld, einen Backofen, einen Geschirrspüler und eine Kühl-/Gefrierkombination. Das gegenüberliegende Duschbad ist mit großformatigen, sandsteinfarbenen Bodenfliesen versehen, die einheitlich in der gesamten Wohnung verlegt wurden. Darüber hinaus wurden weiße Wandfliesen verwendet, die Dusche ist mit einer Glasabtrennung ausgestattet, es bestehen Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine im Badezimmer und die Belichtung erfolgt über ein Velux-Fenster. Der Wohnbereich bietet ein bodentiefes Fensterelement, welches sich zur überdachten Süd-Loggia öffnen lässt. Diese wurde ebenfalls pflegeleicht gefliest und mit einem neuen Geländer versehen. Über einen Anbau genießen Sie hier den Ausblick auf die umliegenden Gärten. Die große Deckenhöhe und freiliegende Dachbalken verleihen diesem Rückzugsort einen ursprünglichen Charme und ermöglichen einen gemütlichen Feierabend im Freien. Neben einem Schlafzimmer mit direktem Zugang vom Flur gelangen Sie vom Wohnbereich in das dritte Zimmer, welches sich individuell als Homeoffice, Bibliothek oder Gästezimmer nutzen lässt. Im Rahmen der Sanierung wurden neue Kunststoff-Fenster eingebaut, diese sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetverbindung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Wohnung.

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese ruhig gelegene Einliegerwohnung befindet sich in beliebter Lage von Ahrensburg, Sie können die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad erreichen. Ahrensburg ist umgeben von Wäldern und Grünflächen, wie dem Bredembeker Teich, welcher mit seinen Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Das Ahrensburger Schloss verzaubert Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich 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, welche zu Shoppingtouren einladen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlossmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt. 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 Ostseeestrände. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit der U-Bahn der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 52.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Objektnummer: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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