

Ahrensburg

Jugendstil - charmant, klassisch und sehr gepflegt

Objektnummer: 24101034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 676 m²

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24101034	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1902	Nutzfläche	ca. 90 m ²
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	233.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



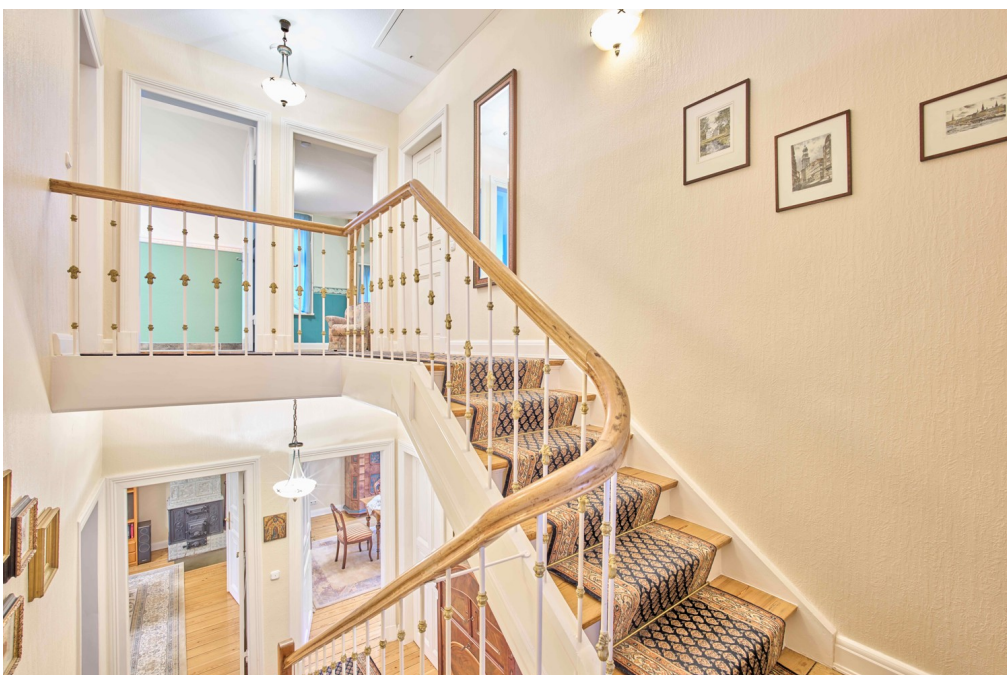
Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



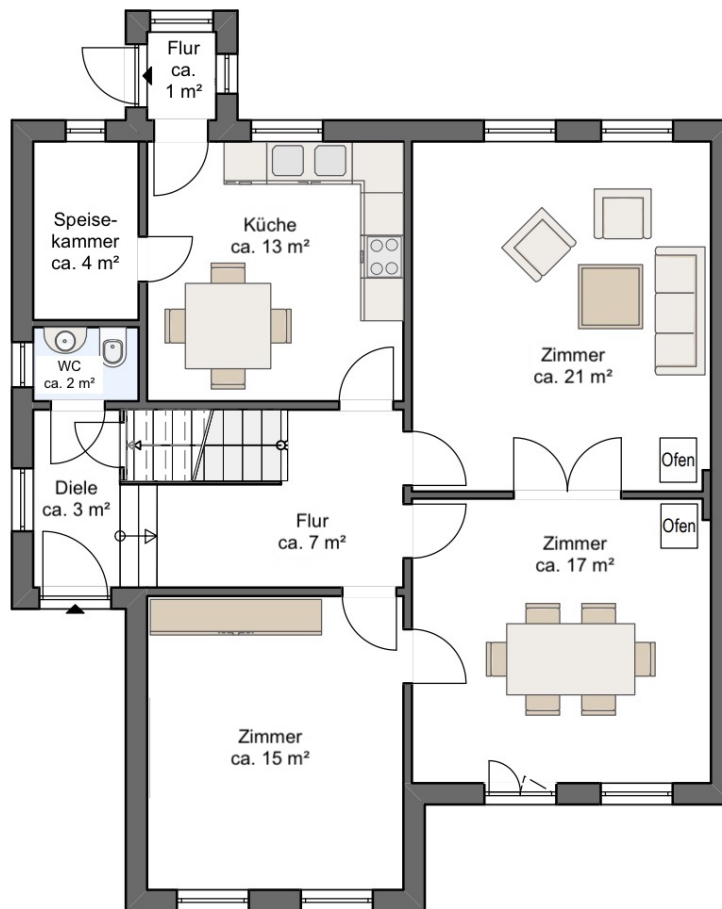
Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

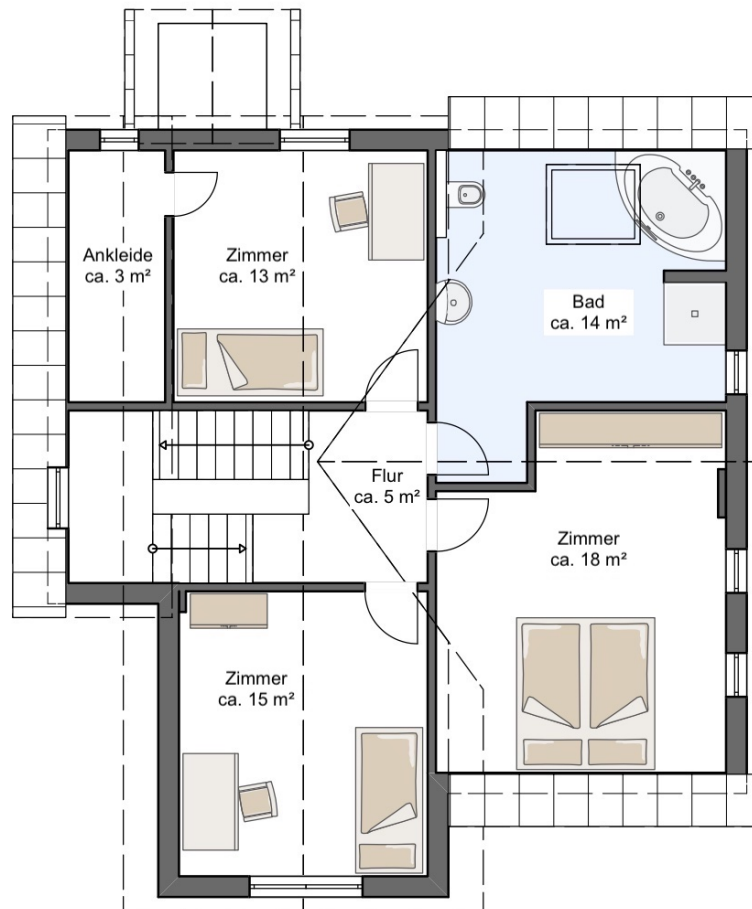
Die Immobilie

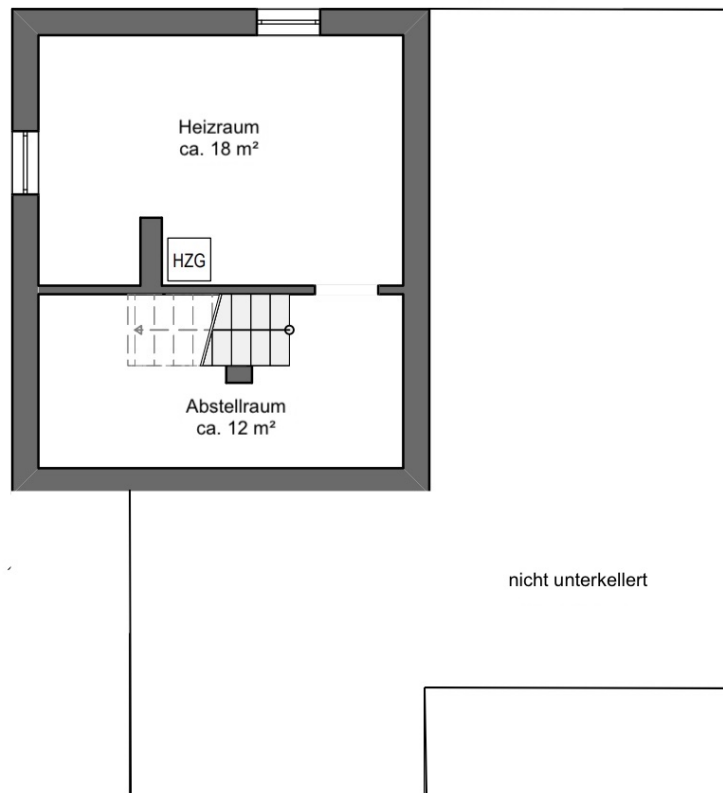


Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

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: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Immobilie aus dem Jahre 1902 beeindruckt nicht nur durch den charmanten Jugendstil, sondern auch durch den äußerst gepflegten Zustand. Hier wurde im Laufe der Jahre stetig modernisiert und saniert. Die Räumlichkeiten empfangen Sie mit klassischen Stilelementen wie einer Holzterrasse mit verziertem Geländer, Pitchpine-Böden, Flügel- und Kassetten Türen, zwei Kachelöfen und Stuck in den Wohnräumen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Wohnküche mit Speisekammer und einem praktischen Nebeneingang. Die beiden Wohn- und Esszimmer sind mit einer Flügeltür verbunden und haben Zugang zur geschützten Terrasse. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann individuell genutzt werden und hinzu kommt noch ein Gäste-WC im Eingangsbereich. Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches drei gut geschnittene Zimmer zum Schlafen, Arbeiten oder für die Kinder bietet. Eines davon verfügt über einen separaten Ankleidebereich. Ein helles und sehr großzügiges Familienbad mit großer Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot ab. Genügend Staufläche bieten der Dachboden sowie der Teilkeller, in dem sich auch die Gasheizung befindet. Das Garagenhaus hält weitere Abstellmöglichkeiten und auch Platz zum Handwerken oder für Ihre Hobbys bereit. Der vordere und auch der hintere Garten ist liebevoll angelegt, die Auffahrt ist großzügig und durch ein elektrisches Einfahrts- und Eingangstor (Unikat) zur Straße hin geschlossen. Machen Sie sich gern selbst ein Bild von diesem Schmuckstück und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - Sie werden begeistert sein!

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

- * Fenster, alle Leitungen, Böden, Bäder und Küche (1996)
- * Große Garage mit viel Abstellfläche errichtet (1996)
- * Dach erneuert und obere Geschossdecke gedämmt (2003)
- * Schornsteine mit Kupferblech verkleidet (2003)
- * Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer (2003)
- * Viessmann Gas-Brennwert-Heizung (2005)
- * Fensterscheiben teilweise erneuert (2022)
- * Hydraulischer Abgleich der Heizkörper (2023)
- * Travertin-Steinboden im Eingangsbereich / Gäste-WC
- * Pitchpine-Boden in Fluren, Wohn- und Schlafräumen
- * Zwei Kachelöfen
- * Flügel- und Kassettentüren
- * Haustür mit Klönschnack-Fenster
- * Nebenzugang auf der hinteren Hausseite
- * Kellerwände innen und außen isoliert (2002/2010)
- * Auffahrt und Hof gepflastert (2004)
- * Stahlzaun mit elektrischem Einfahrtstor / Unikat (2005)
- * Garten mit Teichanlage

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus der Jugendstil-Epoche befindet sich im Bereich des Villenviertels von Ahrensburg. Die Stadt Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und liegt im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird und mit zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. 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 weiterführende 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. Ahrensburg verfügt 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: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24101034 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com