

Ahrensburg

# Ein Träumchen am Golfplatz

Objektnummer: 24197022



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 926 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 24197022                   |
| Wohnfläche    | ca. 90 m²                  |
| Dachform      | Satteldach                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |
| Zimmer        | 3.5                        |
| Schlafzimmer  | 2                          |
| Badezimmer    | 1                          |
| Baujahr       | 1963                       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 329.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 11.07.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 292.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |



Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





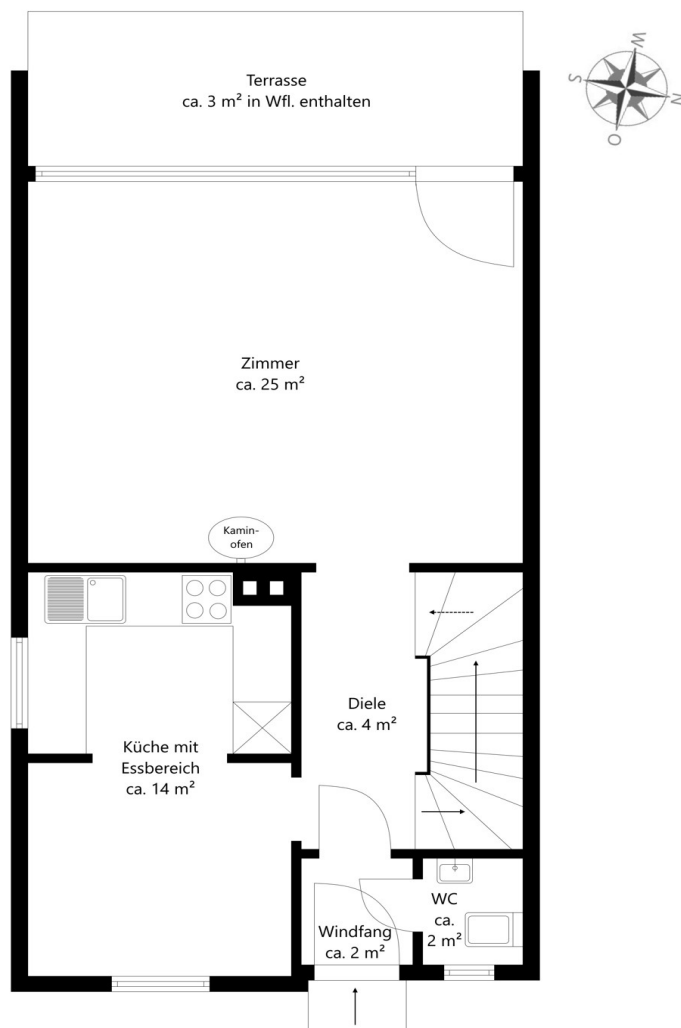
Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie

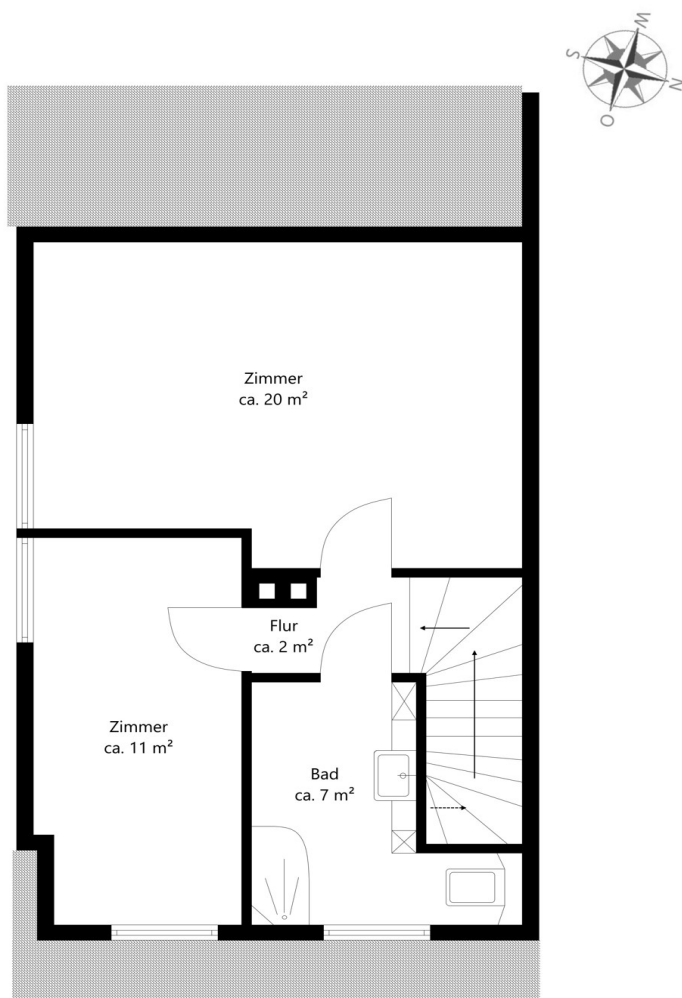


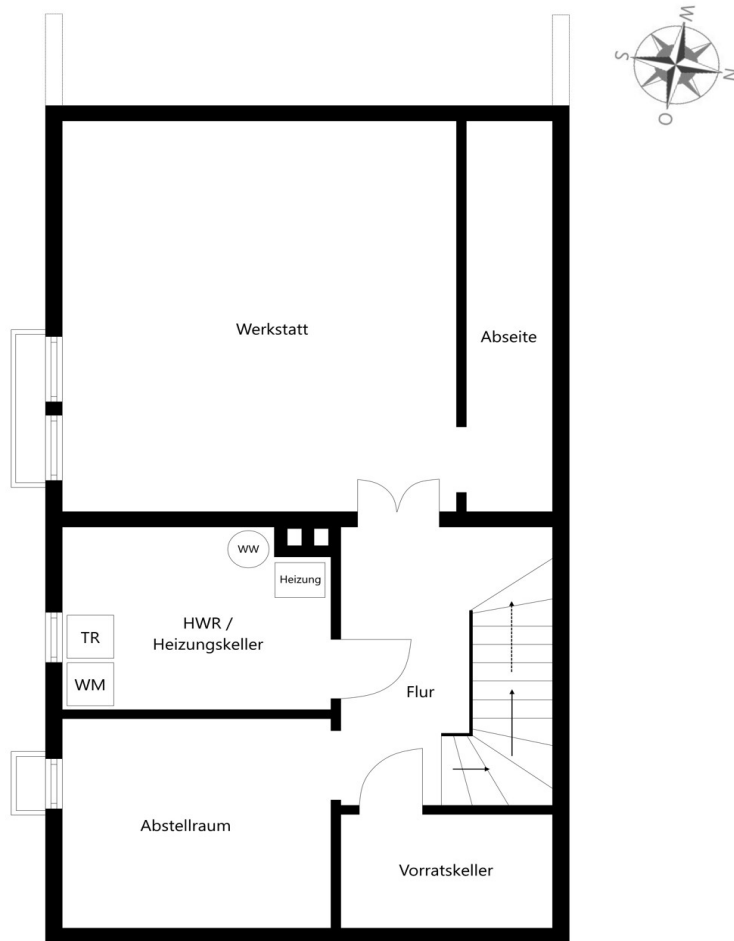
Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## 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: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1963 auf einem weitläufigen, ca. 926 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erbaut. Das kompakte Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, welche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilt. Ein kleiner Windfang bietet Zugang zum Gäste-WC, die anschließende Diele führt in die offen gestaltete Wohnküche. Die ursprüngliche Küche wurde mit einem Rundbogen geöffnet, so dass sich direkt ein Essbereich mit Blick in den Garten anschließt. Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet praktische Arbeitsabläufe. Des Weiteren erreichen Sie von der Diele den schönen Wohnbereich mit Kaminofen und Panoramafenster sowie angrenzender West-Terrasse. Die Terrasse ist teilweise überdacht, zu beiden Seiten eingefasst und bietet einen ungestörten Blick ins Grüne. Hier können Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit individuellen Einbauschränken. Ein weiteres Zimmer profitiert von einer nachträglich eingebauten Gaube, die eine komfortable Deckenhöhe und zusätzliche Belichtung ermöglicht, so dass dieses Zimmer gut als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar ist. Auch das Badezimmer kommt in den Genuss dieser Gauben-Erweiterung und wurde 2019 komplett modernisiert. Es wurde mit einem fugenlosen Terralith-Boden, einem großen Waschtisch mit Schrankelementen und einer Wellness-Dusche ausgestattet. Die gepflegte Immobilie verfügt über einen Vollkeller. Hier befindet sich die Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Ein weiterer Kellerraum ist derzeit als Werkstatt eingerichtet und wird durch zwei Fenster gut belichtet. Ein Vorratskeller und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab. Ein großer Carport mit Schuppen bietet Platz für das Fahrzeug und weiteren Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende, überdachte Freisitz mit einer Sommerküche und weiteren Anschluss-Möglichkeiten, wodurch die Sommerzeit weitgehend im Freien verbracht werden kann und das herrliche Grundstück mit Gartenteich, Staudenbeeten und Rasenfläche zum Verweilen und Ausspannen einlädt.

Objektnummer: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich in idyllischer Lage von Ahrensburg, umgeben von Wäldern und Grünflächen, wie dem nahegelegenen Bredenbeker 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 finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche zu Shoppingtouren einladen. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad sowie ein Golfplatz und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant. Ahrensburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. 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: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 292.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24197022 - 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)