

Ahrensburg

# Kleines Haus für große Träume

Objektnummer: 24197028

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197028 - 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: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24197028
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



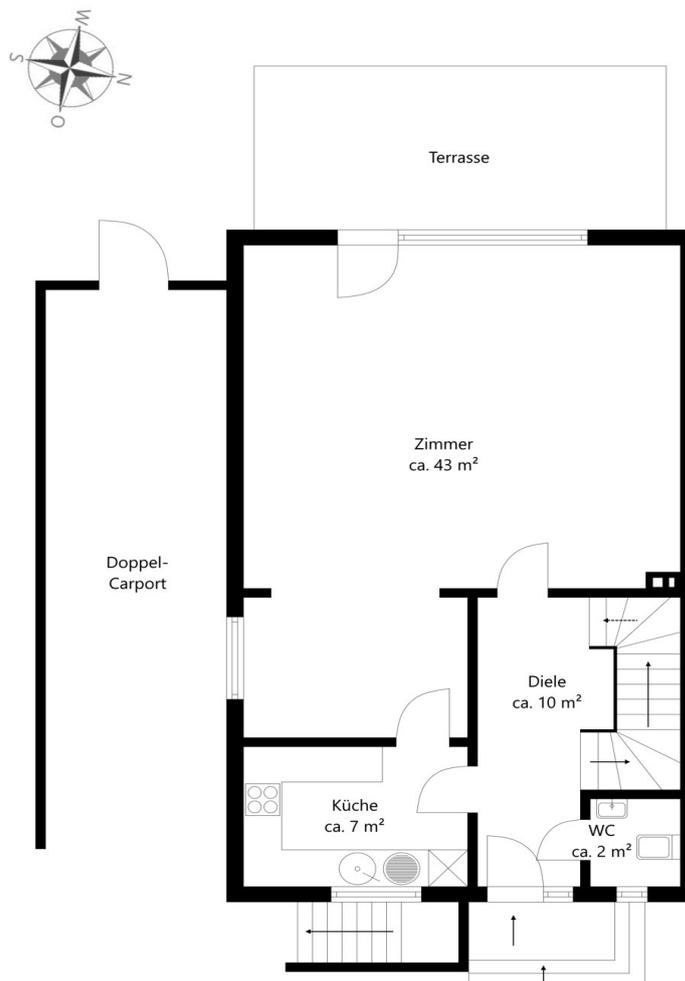
Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

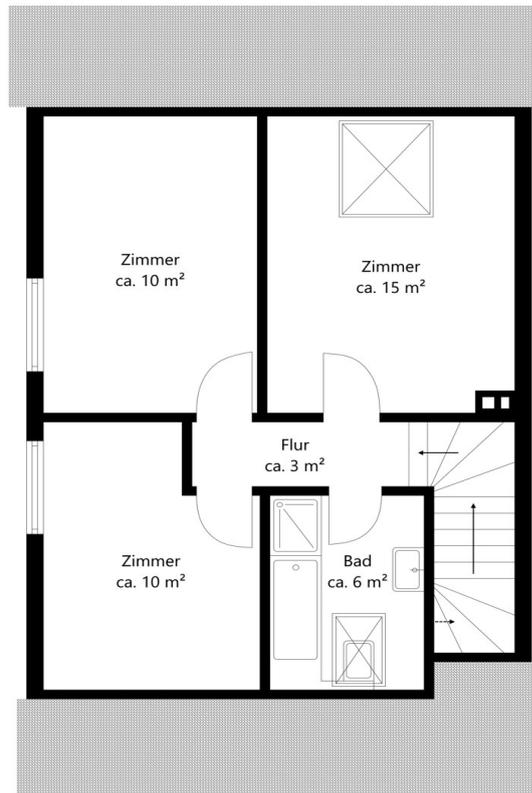
## Die Immobilie

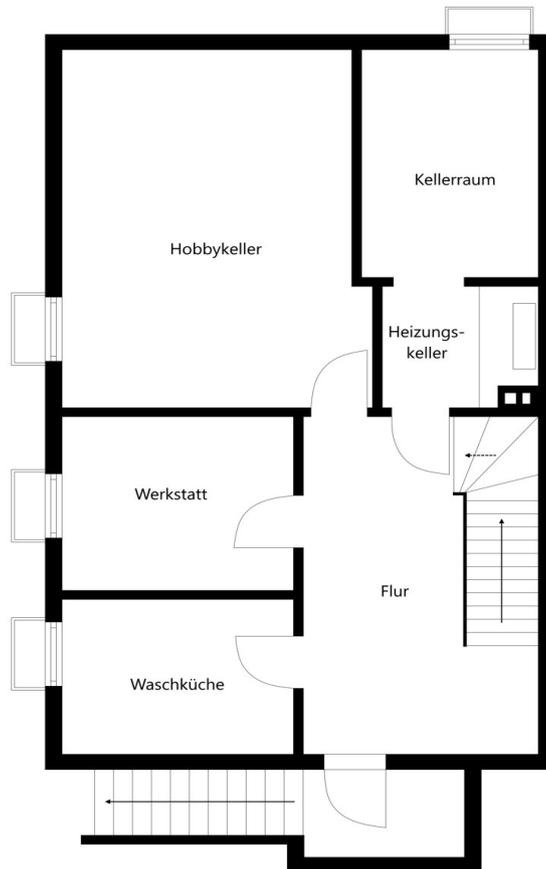


Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## 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: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 ist fortlaufend modernisiert worden und bietet ein komfortables Zuhause für Familien. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, welche sich familienfreundlich auf die Räume im Erd- und Obergeschoss verteilen. Der Dachboden hält eine Ausbaureserve bereit und der Vollkeller bietet ausreichend Stau- und Nutzfläche. Das Pfeifenstil-Grundstück ist in zweiter Reihe sehr ruhig gelegen, es hat eine Gesamtgröße von ca. 691 m<sup>2</sup> und wurde ideell geteilt, der Garten bietet einen geschützten Raum im Freien und ist optimal nach Westen ausgerichtet. Die geräumige Diele empfängt Sie sogleich mit einem gepflegten Ambiente, mit weißen Stil-Innentüren und einer offenen Vollholz-Treppe. Die moderne Landhausküche mit weißen Fronten lässt keine Wünsche offen und wurde mit sämtlichen Elektro-Geräten ausgestattet. Sie bietet reichlich Staufläche, praktische Abläufe und einen direkten Zugang von der Küche zum Essbereich mit kurzen Wegen. Ein gemütlicher Sitzplatz lässt die Familie hier zusammenkommen, der Wohnbereich mit großer Fensterfront und Blick in den Garten schließt sich offen an und bietet Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die geschützte Terrasse mit Markise und optimaler West-Ausrichtung ist nicht einsehbar und lädt zu schönen Stunden im Freien ein. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befindet sich ein größeres Schlafzimmer, welches mit einem Dachflächenfenster ausgestattet ist. Zwei weitere, in etwa gleich große Zimmer werden von Fenstern in der Giebelseite belichtet. Ein erneuertes Vollbad mit Tageslicht und separater Dusche gewährt einen guten Start in den Tag. Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert. Im Jahr 2018 wurde eine Gas-Brennwerttherme eingebaut, neben einer Werkstatt und einer Waschküche steht ein großer Kellerraum als Hobbykeller mit ausreichend Staufläche zur Verfügung, ebenso überzeugt ein Außenzugang in den Keller. Das große Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander oder das Unterstellen von Fahrrädern und Geräten, von hier gelangen Sie über eine Tür im hinteren Bereich direkt in den Garten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses und der ruhigen und zentralen Lage.

Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

- \* Fortlaufende Modernisierung der Doppelhaushälfte:
  - Gasbrennwerttherme 2018
  - Dacheindeckung sowie Dämmung des Daches 2018
  - Austausch der Dachflächenfenster & Küchenfenster
  - Vollbad im OG
  - Gäste-WC
  - Haustür
  - Stiltüren
  - Landhausküche
- \* Doppelcarport
- \* Glasfaseranschluss
- \* Zusätzlicher Kellerzugang

Objektnummer: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich in sehr beehrter Wohnlage von Ahrensburg, Sie können das Zentrum bequem mit dem Fahrrad erreichen. Gleichzeitig ist 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. Daneben befinden sich hier sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche zu Shoppingtouren einladen. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele 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: 24197028 - 22926 Ahrensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 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: 24197028 - 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)