

Ahrensburg

Besondere Architektur in beliebter Lage

Objektnummer: 25197008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 327 m²

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

| | |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25197008 |
| Wohnfläche | ca. 111 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1980 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 419.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 180.10 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 20.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



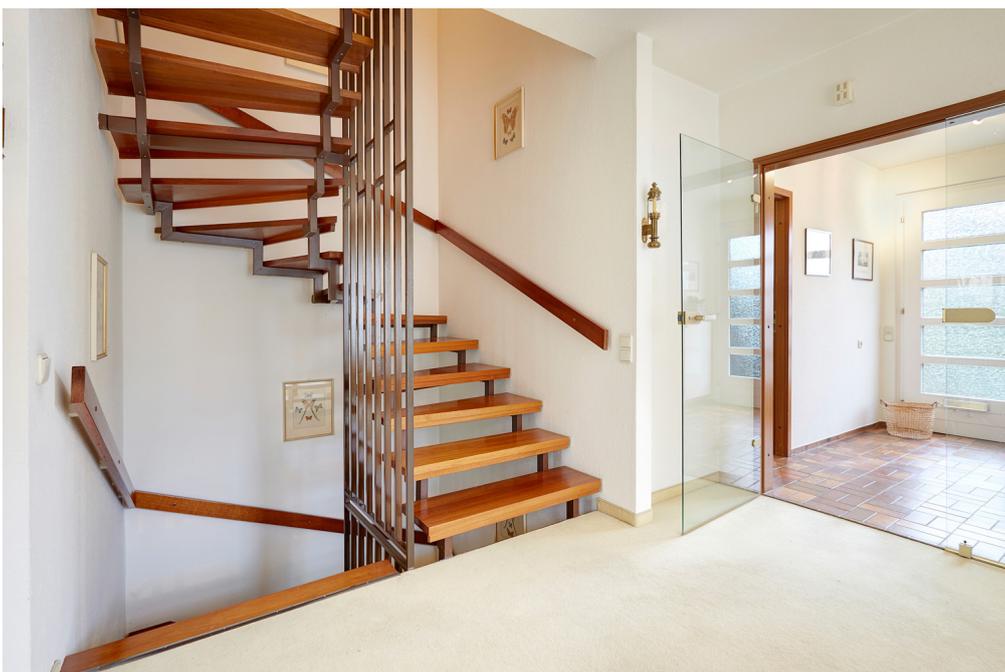
Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



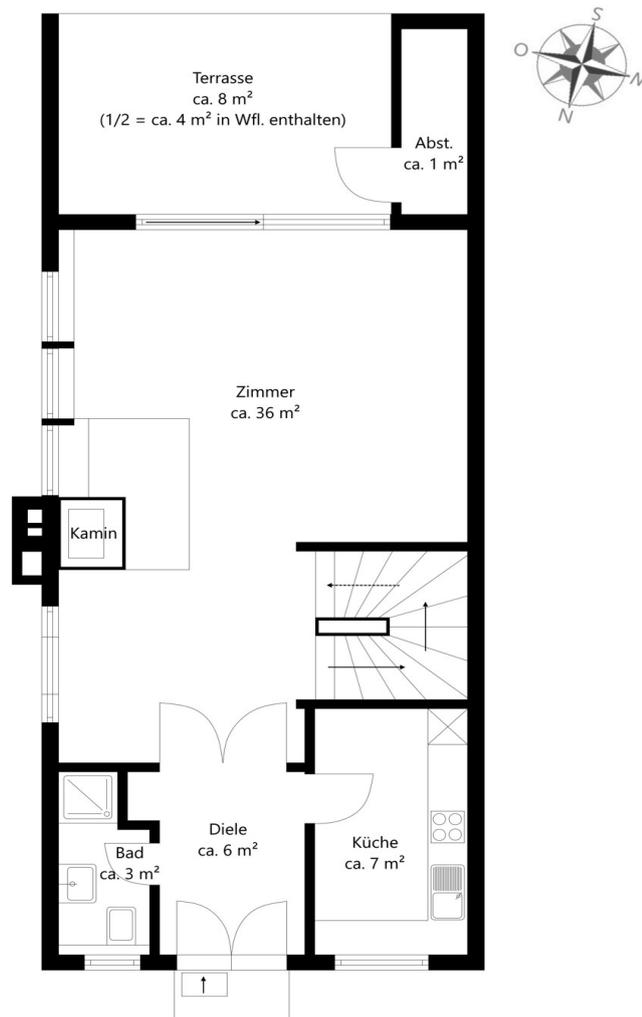
Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

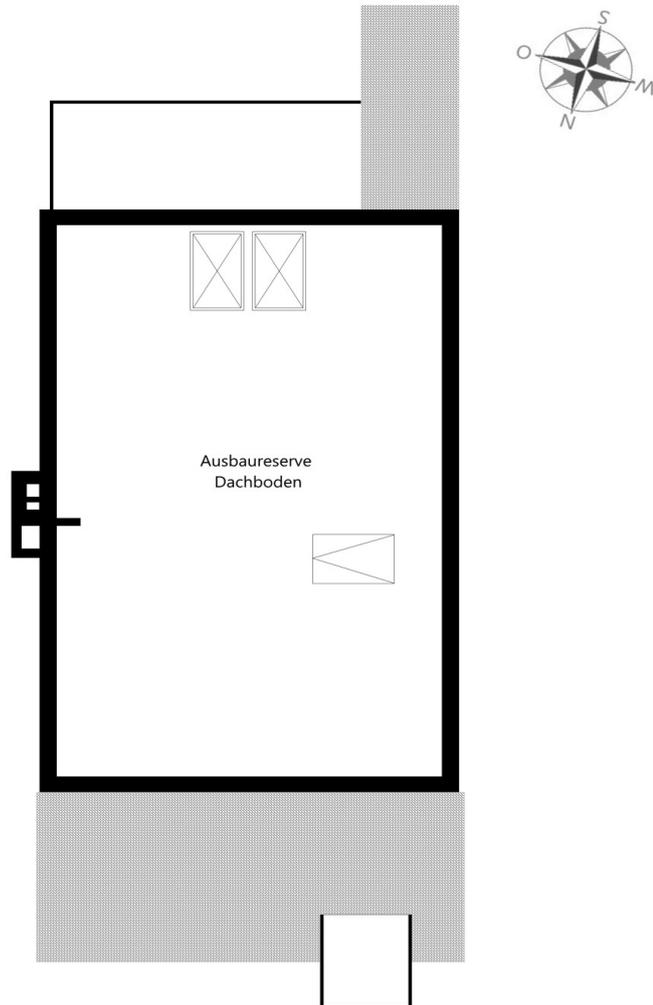


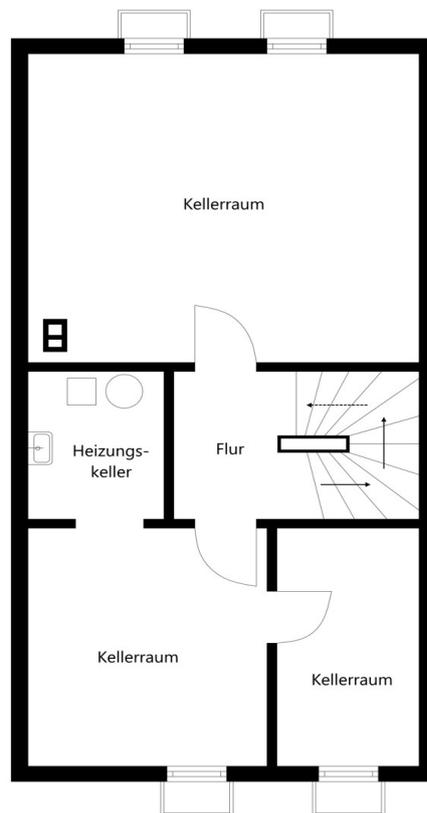
Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

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: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Lebendige Architektur seit 1970 – so lautet die Philosophie des Ahrensburger Architekturbüros Westphal und Berwing bis heute. Ende der 1970er Jahre entwickelte Jürgen Westphal das Neubaugebiet ganz in der Nähe des Ahrensburger Schlosses und schuf ein bis heute zeitloses Ensemble von Einzel- und Reihenhäusern, die sich durch klare Strukturen, reduzierte Formen und ausgewählte Materialien auszeichnen. Das angebotene Reihenendhaus liegt am äußeren Rand der Siedlung und grenzt einerseits an eine weitläufige Wiese andererseits an ein großzügiges Privatgrundstück mit Waldcharakter. So finden Sie in dieser Sackgassenendlage die gewünschte Ruhe und Erholung und profitieren von der ohnehin entspannten Nachbarschaft. Ein mit stilvollem Kopfsteinpflaster gestalteter kleiner Vorplatz empfängt seine Bewohner und deren Besucher freundlich und charmant. Sie betreten das Haus und finden sich in der geräumigen Diele wieder. Von hier öffnet sich bereits die schöne Sichtachse bis in den Garten. Ein Raumteiler aus Klarglas zwischen Diele und Wohnzimmer sorgt dafür, dass die verschiedenen Bereiche getrennt und zugleich optisch verbunden und gut belichtet werden. Von der Diele abgehend haben wir auf der einen Seite das Gäste-WC mit bodentiefer Dusche und Fenster, welches im Jahr 2011 hell und zeitlos erneuert wurde. Gegenüberliegend befindet sich die Küche, die hinreichend Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Der angrenzende, großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt in jeder Hinsicht. Der offene Kamin wurde in die markant geklinkerte Außenwand integriert. Die Natürlichkeit des Materials und die warmen Farben verleihen dem Raum eine einladende, warme Atmosphäre und Gemütlichkeit. Gleich mehrere zusätzliche Fenster rahmen die Wandgestaltung optisch ein und sorgen für Lichteinfall bis in die Abendstunden. Die offene Treppe ins Ober- sowie Untergeschoss ist ein echter stilistischer Hingucker und trägt maßgeblich zum prägnanten Stil des Raumes bei. Bodentiefe Fenster und Schiebeelemente zur angrenzenden Terrasse unterstreichen den offenen Charakter dieses Grundrisses im Erdgeschoss und vergrößern ihn optisch noch. Die teilweise überdachte Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und ein geräumiger Abstellraum bietet Ihnen hier praktischerweise Platz für Gartenequipment. In dem liebevoll angelegten Garten ist Ihnen Privatsphäre garantiert. Die hohen Hecken und dichten Büsche bieten nicht nur Schutz, sondern auch die perfekte Kulisse für genussvolle Stunden im Freien. Die großzügige Rasenfläche seitlich des Hauses ließe einigen Spielraum auch für Kinder zu. Das Obergeschoss präsentiert sich mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, die allesamt Zugang zu den Balkonen haben. So haben Sie auch auf dieser Ebene die Möglichkeit ins Freie zu treten und die Natur um Sie herum zu genießen. Zwei der drei Zimmer profitieren davon, dass sie keine Dachschrägen aufweisen, was die Möblierung maßgeblich erleichtert. Das dritte und

größte Zimmer ist mit zeitlosen, weißen Kleiderschränken ausgestattet. So wie in allen anderen Zimmern wurden auch hier Rollläden verbaut. Ein helles Wannenbad, welches ebenso wie das Duschbad im Erdgeschoss im Jahr 2011 im selben Stil erneuert wurde, vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage. Sollten Sie sich noch mehr Wohnraum wünschen, haben Sie die Möglichkeit den geräumigen Dachboden auszubauen. Die beeindruckende Raumhöhe lässt eine kreative Planung zu. Es wurden bereits zwei große Veluxfenster eingebaut. Die Immobilie verfügt über einen beheizbaren Vollkeller. Hier bietet sich Ihnen zum einen viel Staufläche, zum anderen lässt sich bequem ein Hobbyraum oder dergleichen einrichten. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot darüber hinaus von einer Einzelgarage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Gartenholz in Ahrensburg. Die Schlossstadt zählt zu den begehrten Wohnorten am Stadtrand von Hamburg. Ahrensburg hat zurzeit rund 35.000 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, es sind alle Schularten vorhanden, Ärzte und auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sind in der Stadt ansässig. Der hohe Freizeitwert der Stadt Ahrensburg bildet sich in einem vielfältigen kulturellen Angebot ab. Die Möglichkeit sich in einer Vielzahl von Sportarten wie Golf, Tennis, Reiten und vielem mehr betätigen zu können, runden das Leben in Ahrensburg ab. Es bestehen von Ahrensburg aus sehr gute Verkehrsanbindungen an die Hansestädte Hamburg und Lübeck. Sie erreichen diese über die Bundesautobahn A1 und die Bundesstraße B75 mit dem PKW in ca. 30 Minuten. Weiterhin können beide Städte mittels der Regional- und U-Bahn sehr schnell erreicht werden. Gartenholz ist ein junger Stadtteil im Norden der Stadt. Seit Ende 2010 hat er einen eigenen Haltepunkt für die Regional-Bahn. Die unmittelbare Nähe zum Ahrensburger Schloss mit seinem Schlossgarten, der Auwanderweg und viele weitere Grünflächen runden das attraktive Gesamtpaket dieses Ortsteils ab.

Objektnummer: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 180.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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: 25197008 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com