

Ahrensburg

# Besonders – im Detail – begehrt

Objektnummer: 24197027

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 1.620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.207 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197027 - 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: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24197027	Kaufpreis	1.620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1927	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	267.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



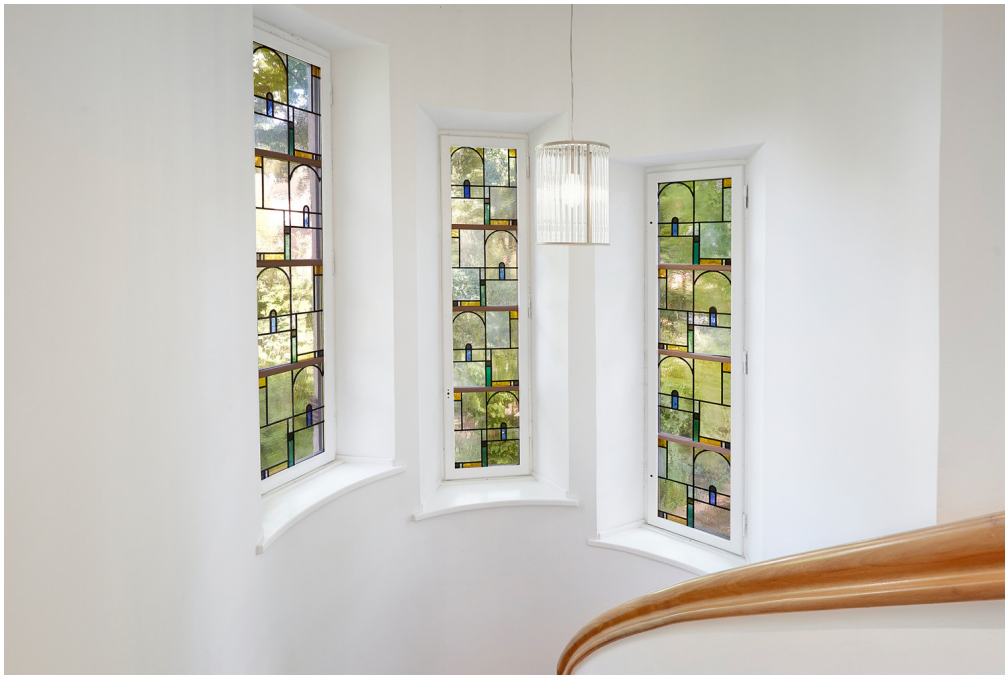
Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



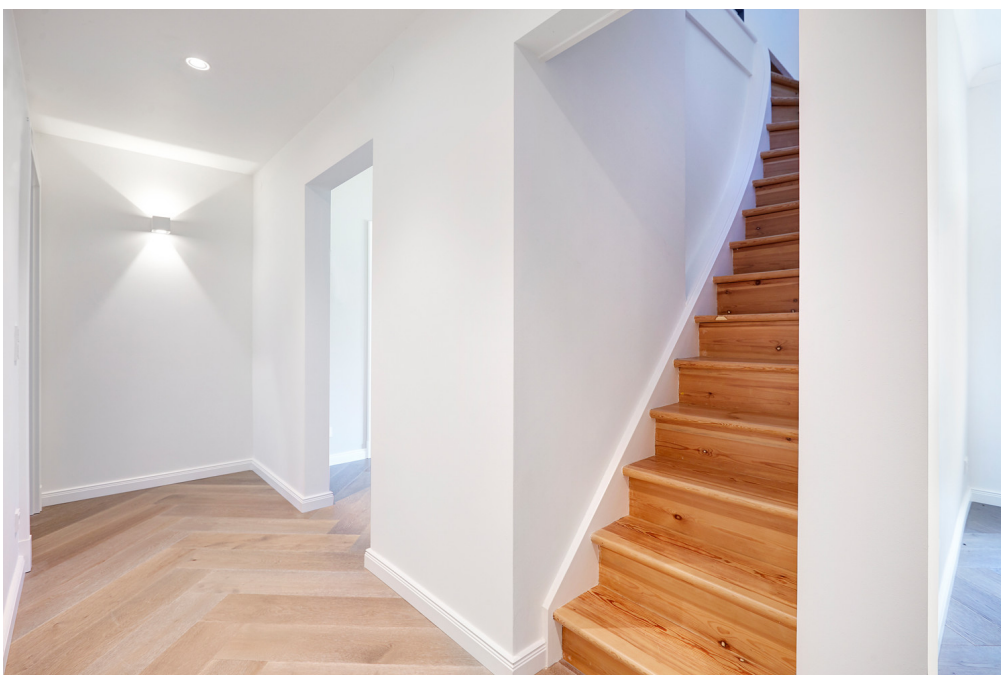
Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



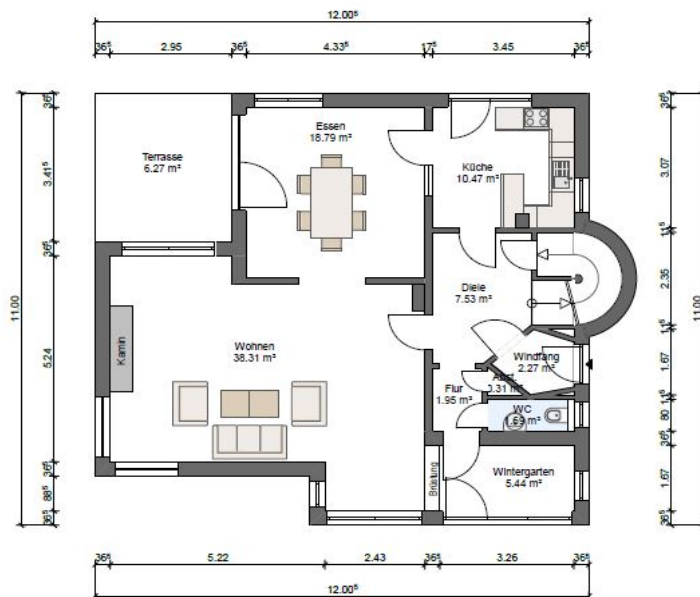
Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse

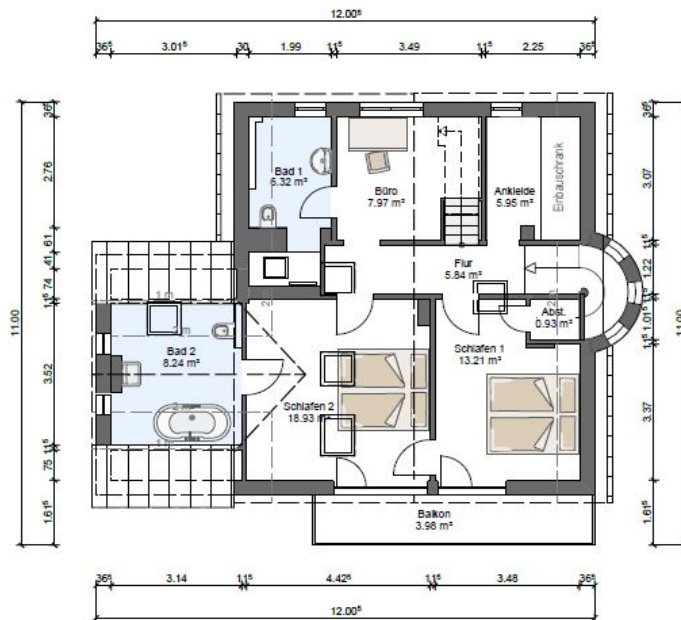


architekturbüro hiss  
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee

Lütjensee, 19.09.2024

M 1/100  
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.  
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.

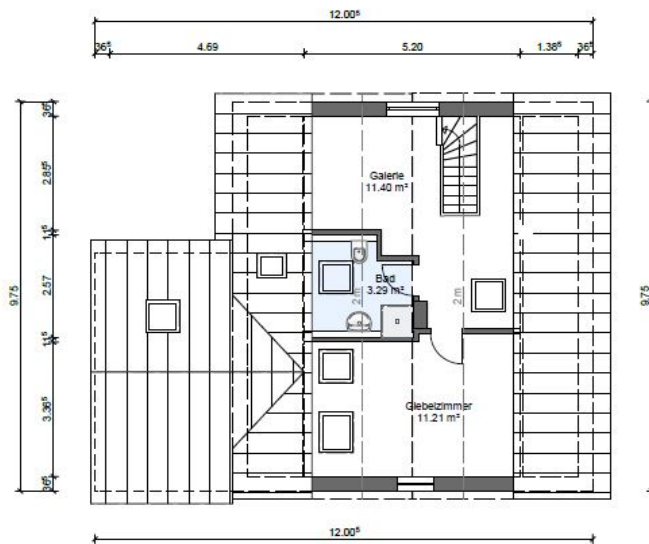


architekturbüro hiss  
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee

Lütjensee, 19.09.2024

M 1/100  
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.  
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.

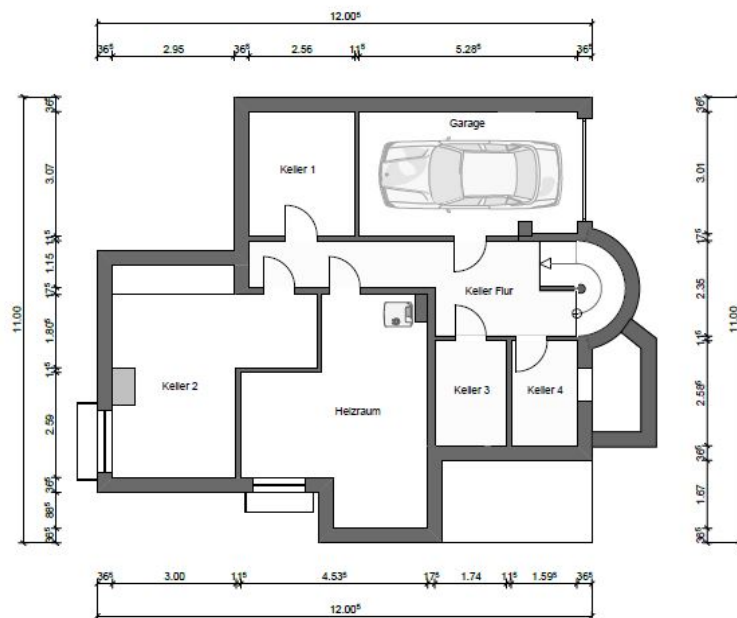


architekturbüro hiss  
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee

Lütjensee, 19.09.2024

M 1/100  
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.  
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.



architekturbüro hiss  
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee

Lütjensee, 19.09.2024

M 1/100  
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.  
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.

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: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Diese Villa wurde von den Hamburger Architekten Grell & Pruter 1927 erbaut. Mit der hellen Putzfassade, den eingebundenen Backsteinelementen sowie einem runden Treppenturm und einem abstrakten Haustürgitter ist diese Immobilie schon von Außen sehr besonders. Im Innern offenbart sich dann ein atemberaubendes Raumgefühl mit originalen Stilelementen auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Ein fünfeckiger Windfang geleitet Sie in die beeindruckende Diele, in der alter Charme und Moderne direkt aufeinandertreffen und sich optimal ergänzen. Neue Stil-Innentüren treffen auf Türen im Industrie-Stil, dazu der alte Pflasterboden, die gewendelte Holztreppe, belichtet von hohen Bleiglasfenstern sind nur einige Besonderheiten. Der Wohnbereich beeindruckt mit geradlinigem Stuck, einem puristischen Kamin und geometrischem Parkettmuster. Eckfenster-Lösungen verlängern die Sichtachsen, auch im angrenzenden Essbereich mit Zugang auf die Terrasse. Die Küche ist durch eine doppelflügelige Tür mit Glaseinsatz angeschlossen und mit modernen Einbaumöbeln hochwertig ausgestattet. Ein Gäste-WC und ein verbundener Wintergarten mit Zutritt auf die vordere Terrasse runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei verbundene Zimmer mit vorgelagertem Balkon. Großes Fischgrät-Parkett, weiße Holztüren und eine dezente Wandgestaltung wurden mit Feingefühl kombiniert. Das anschließende Master-Bad erreichen Sie durch eine Rundbogentür, zwei Rundbogenfenster zu beiden Seiten des Waschtisches unterstreichen die Eleganz, ergänzt von einer freistehenden Badewanne. Ein gegenüberliegendes Zimmer verfügt über ein Duschbad en Suite. Ein schwarz/weiß-gemusterter Boden erzeugt eine vollkommen andere Optik und eine große Walk-in-Dusche ermöglicht einen guten Start in den Tag. Ein weiterer Raum wurde als Ankleide mit großen Einbauschränken ausgestattet. Ein weiterer Treppenaufgang führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier empfängt Sie eine Galerie, begrenzt von einem einzigartigen Geländer, welches dem Charakter des Hauses nachempfunden wurde. Die Raumhöhe bis in den First setzt sich auch im Giebelzimmer fort und zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für eine gute Belichtung. Auch auf dieser Ebene steht ein Duschbad mit erlesener Ausstattung zur Verfügung. Die Immobilie ist voll unterkellert, eine integrierte Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug oder die Einrichtung eines Ateliers. Neben dem Heizungskeller bieten weitere Räume ausreichend Staufläche. Eingebettet auf dem Grundstück mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> finden sich auch in der Gartengestaltung viele gestalterische Elemente in Form von Hecken, gemauerten Einfassungen und versetzten Ebenen, die diesem Ensemble klare Formen und eine sehr besondere Attitüde verleihen. Verlieben Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung in diese Villa mit eigener Geschichte.

Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

- \* Architektenvilla von 1927
- \* Hohe Decken
- \* Originale Stilelemente:
  - Stuck
  - Parkettboden
  - Aufgearbeitete Treppen
  - Bleiverglaste Fenster im Treppenturm
  - Eingangstür mit Metallgitter in purem Bauhausstil
- \* Umfassende Modernisierung der Immobilie ist erfolgt:
  - Aufarbeitung der Parkettböden im Erdgeschoss
  - Austausch der Fenster
  - Elektrik / Leitungen
  - Bäder (Sanitärobjekte und Armaturen der Firma Devon & Devon)
  - Innentüren
  - Geschmackvolle Wandgestaltung
- \* Hochwertige und zeitlose Einbauküche der Firma Leicht
- \* Elektrogeräte der Firma Miele:
  - Kühl- und Gefrierkombination
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Gasherd

Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese besondere Architektenvilla befindet sich in ruhiger Lage im begehrten Villen-Viertel von Ahrensburg und ist von Jugendstilvillen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. 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. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien und laden mit zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlossmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Zum Erholen lädt das nahe gelegene Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. 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 Ostseestrände. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit der U-Bahnhaltestelle Ahrensburg Ost der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Objektnummer: 24197027 - 22926 Ahrensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24197027 - 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)