

Ahrensburg

Ein Träumchen am Golfplatz

Property ID: 24197022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 926 m²

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

At a glance

| | |
|----------------------|---|
| Property ID | 24197022 |
| Living Space | ca. 90 m ² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 3.5 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1963 |
| Type of parking | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space |

| | |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price | 329.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m ² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 292.80 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 11.07.2034 | Energy efficiency class | H |
| Power Source | Gas | | |

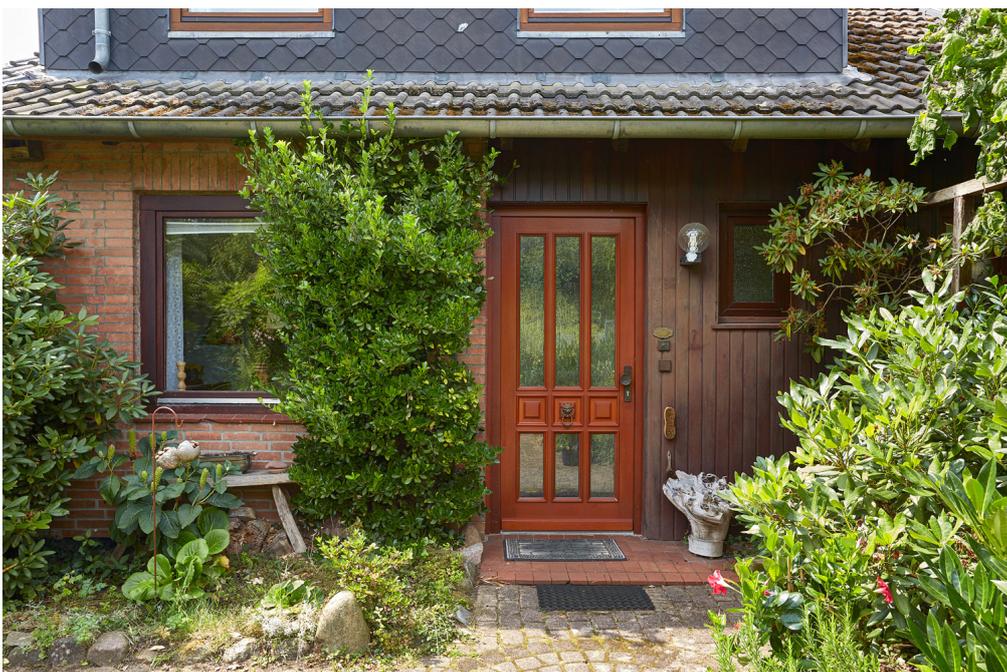
Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

The property



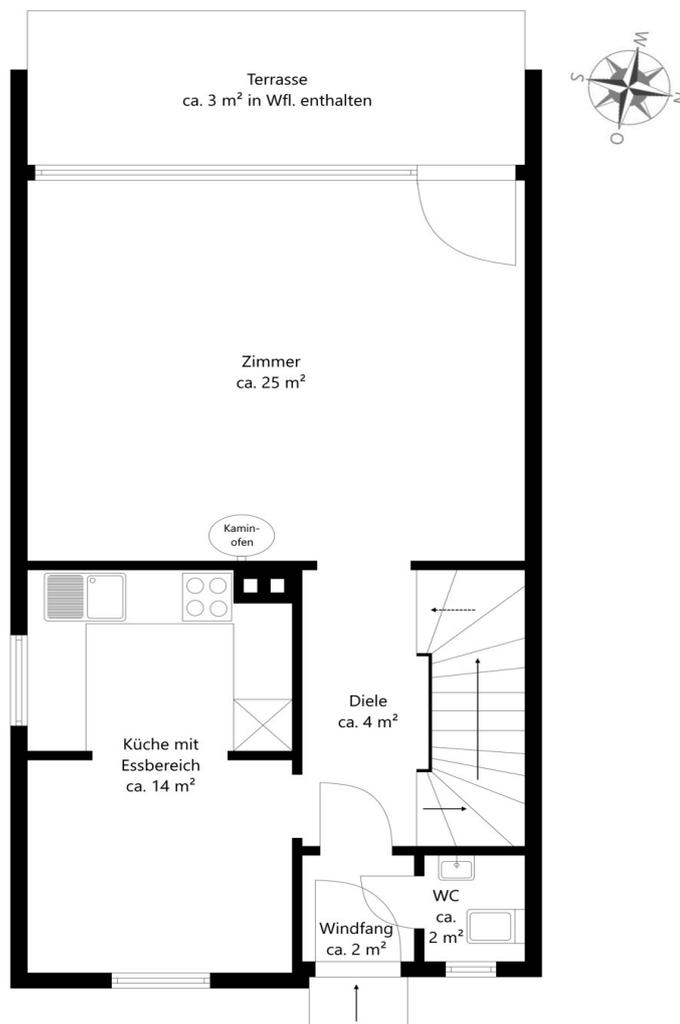
Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

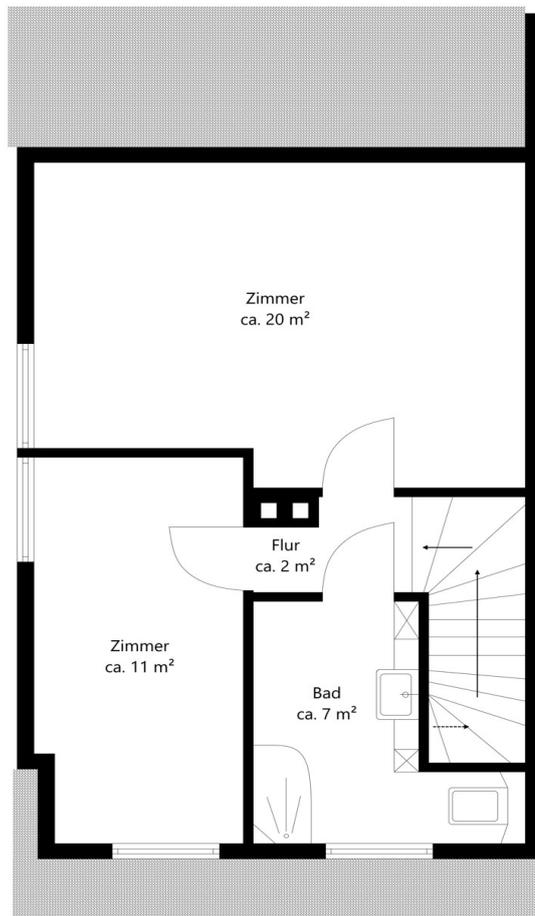
The property

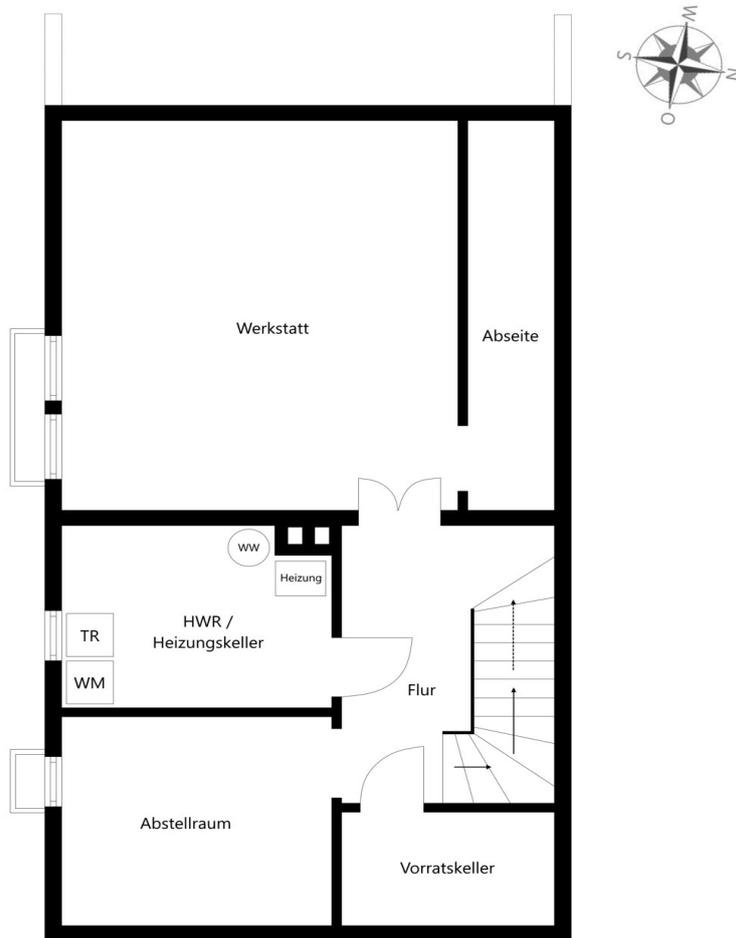


Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

A first impression

Diese gemütliche Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1963 auf einem weitläufigen, ca. 926 m² großen Erbpachtgrundstück erbaut. Das kompakte Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m², 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.

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

All about the location

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 Schlosstadt 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.

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

Other information

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 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.

Property ID: 24197022 - 22926 Ahrensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com