

Ahrensburg

# Jugendstil - charmant, klassisch und sehr gepflegt

????????? ??????????: 24101034



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

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 676 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24101034	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	3	????? ??????????????	2022
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1902	????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	233.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1902



???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ?????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

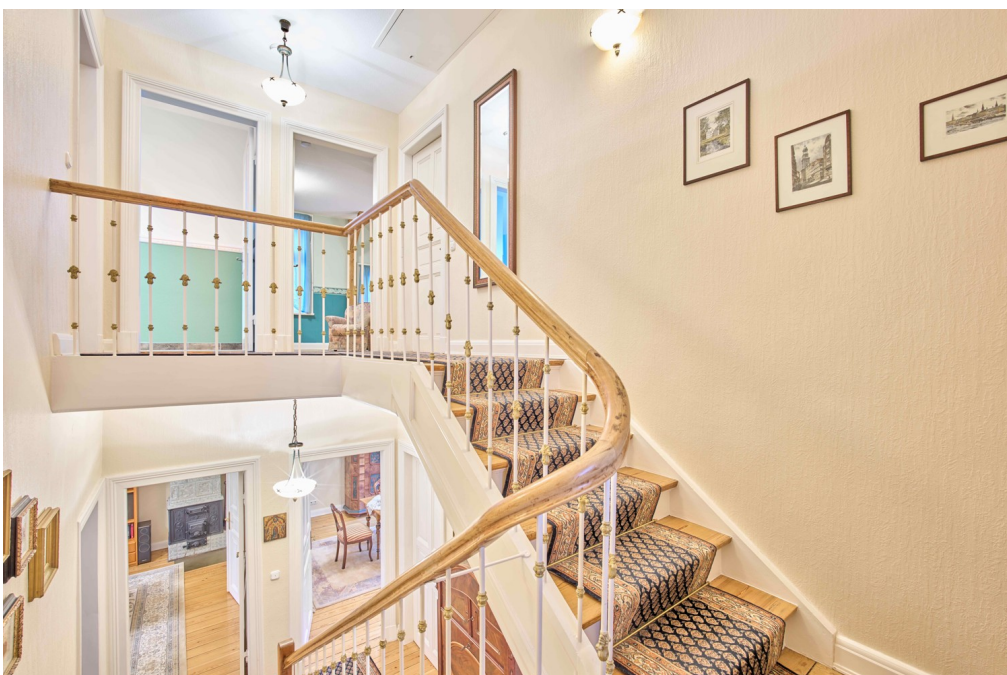
?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ?????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

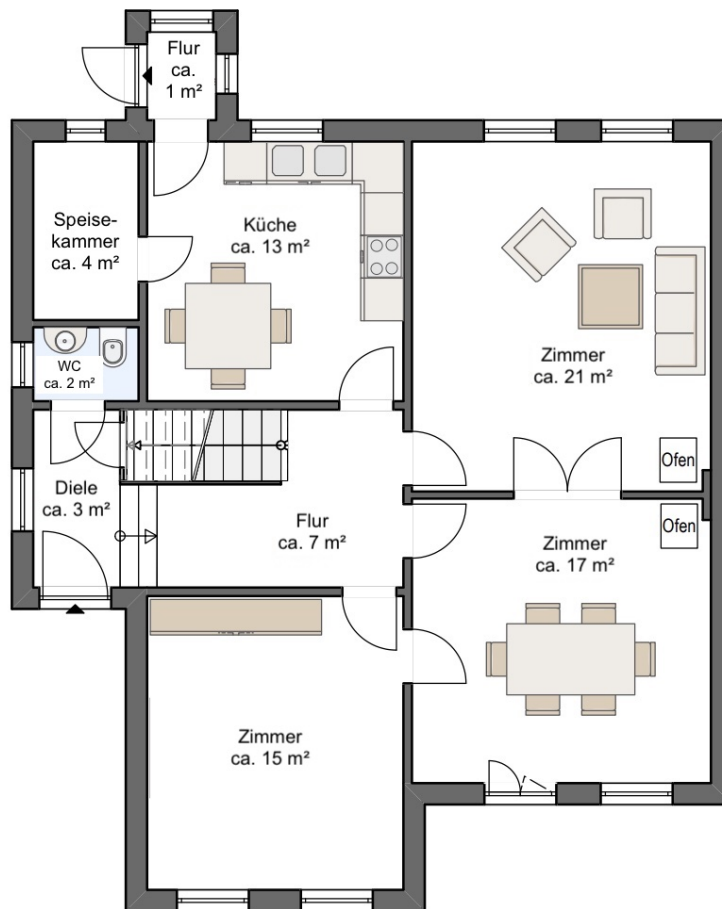
?? ?????????

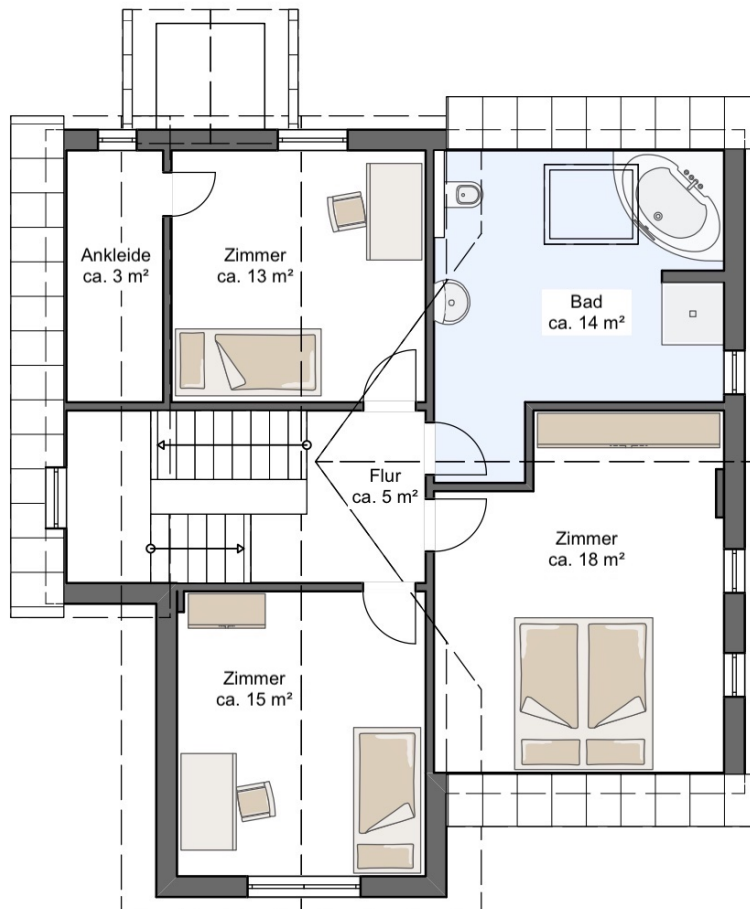


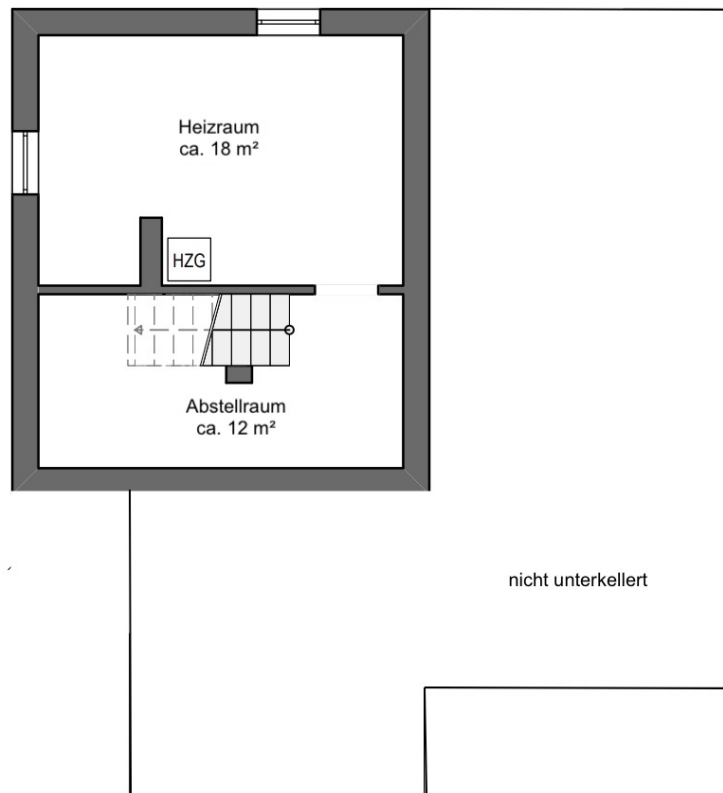


???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

??? ?????? ???????????

Diese wunderschöne Immobilie aus dem Jahre 1902 beeindruckt nicht nur durch den charmanten Jugendstil, sondern auch durch den äußerst gepflegten Zustand. Hier wurde im Laufe der Jahre stetig modernisiert und saniert. Die Räumlichkeiten empfangen Sie mit klassischen Stilelementen wie einer Holzterrasse mit verziertem Geländer, Pitchpine-Böden, Flügel- und Kassetten Türen, zwei Kachelöfen und Stuck in den Wohnräumen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Wohnküche mit Speisekammer und einem praktischen Nebeneingang. Die beiden Wohn- und Esszimmer sind mit einer Flügeltür verbunden und haben Zugang zur geschützten Terrasse. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann individuell genutzt werden und hinzu kommt noch ein Gäste-WC im Eingangsbereich. Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches drei gut geschnittene Zimmer zum Schlafen, Arbeiten oder für die Kinder bietet. Eines davon verfügt über einen separaten Ankleidebereich. Ein helles und sehr großzügiges Familienbad mit großer Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot ab. Genügend Staufläche bieten der Dachboden sowie der Teilkeller, in dem sich auch die Gasheizung befindet. Das Garagenhaus hält weitere Abstellmöglichkeiten und auch Platz zum Handwerken oder für Ihre Hobbys bereit. Der vordere und auch der hintere Garten ist liebevoll angelegt, die Auffahrt ist großzügig und durch ein elektrisches Einfahrts- und Eingangstor (Unikat) zur Straße hin geschlossen. Machen Sie sich gern selbst ein Bild von diesem Schmuckstück und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - Sie werden begeistert sein!

??????? ???????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

???????????????? ???? ??????????

- \* Fenster, alle Leitungen, Böden, Bäder und Küche (1996)
- \* Große Garage mit viel Abstellfläche errichtet (1996)
- \* Dach erneuert und obere Geschossdecke gedämmt (2003)
- \* Schornsteine mit Kupferblech verkleidet (2003)
- \* Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer (2003)
- \* Viessmann Gas-Brennwert-Heizung (2005)
- \* Fensterscheiben teilweise erneuert (2022)
- \* Hydraulischer Abgleich der Heizkörper (2023)
- \* Travertin-Steinboden im Eingangsbereich / Gäste-WC
- \* Pitchpine-Boden in Fluren, Wohn- und Schlafräumen
- \* Zwei Kachelöfen
- \* Flügel- und Kassettentüren
- \* Haustür mit Klönschnack-Fenster
- \* Nebenzugang auf der hinteren Hausseite
- \* Kellerwände innen und außen isoliert (2002/2010)
- \* Auffahrt und Hof gepflastert (2004)
- \* Stahlzaun mit elektrischem Einfahrtstor / Unikat (2005)
- \* Garten mit Teichanlage

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

??? ??? ??? ????????????

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus der Jugendstil-Epoche befindet sich im Bereich des Villenviertels von Ahrensburg. Die Stadt Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und liegt im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird und mit zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. 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. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführende Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlossmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt. Ahrensburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Ostseeestrände. 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.

???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



???????? ??????????: 24101034 - 22926 Ahrensburg

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a ????????? - Alstertal  
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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