

Ahrensburg

Besonders - im Detail - begehrt

????????? ??????????: 24197027

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????????: 6.5 • ??????? ??: 1.207 m²

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24197027	????? ???????	1.590.000 EUR
????????????	ca. 190 m ²	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6.5		
??????????	3		
????? ?????????????	1927		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????? ??????????????	?????????
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	267.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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



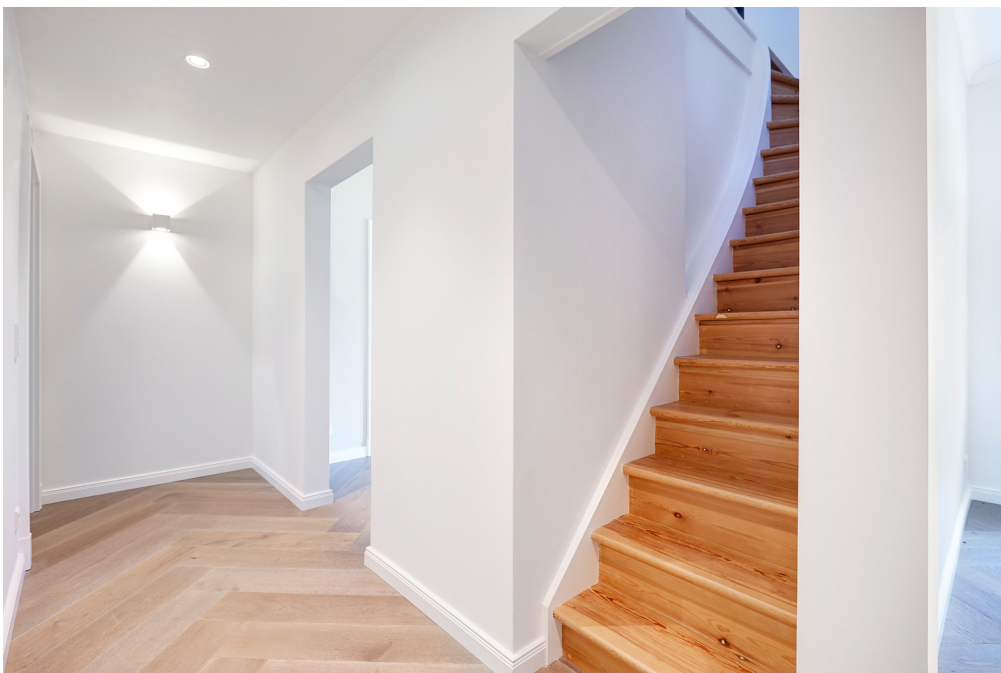
???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



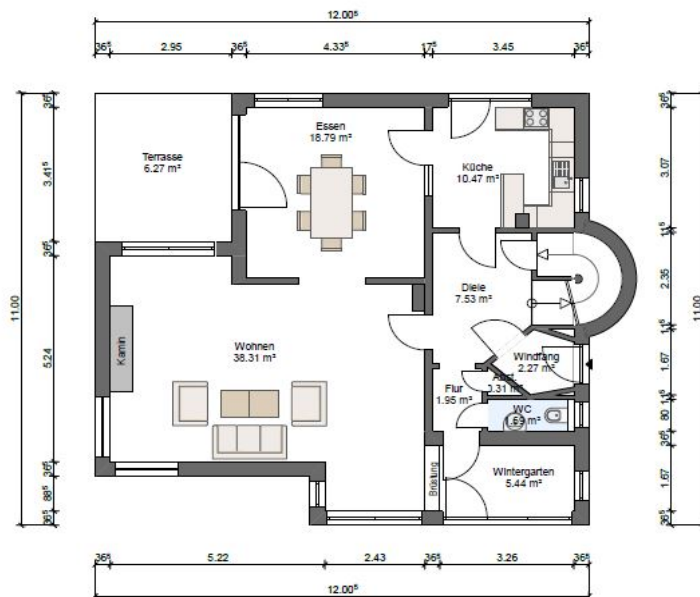
???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



??????? ???????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

??????

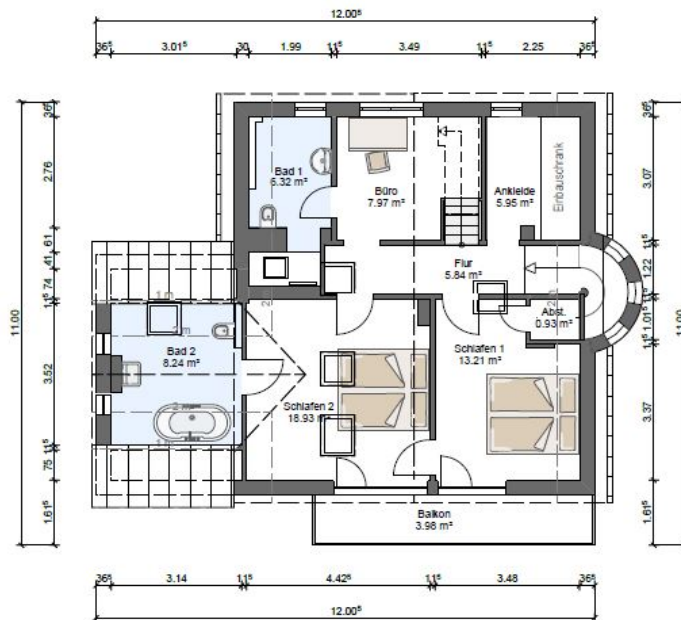


architekturbüro hiss
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss
Dovenkamp 16
22952 Lütjensee

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.

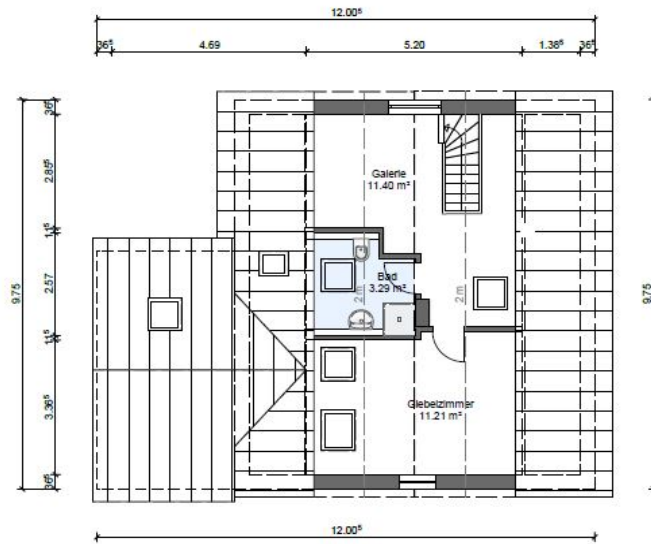


architekturbüro hiss
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss
Dovenkamp 16
22952 Lütjensee

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.

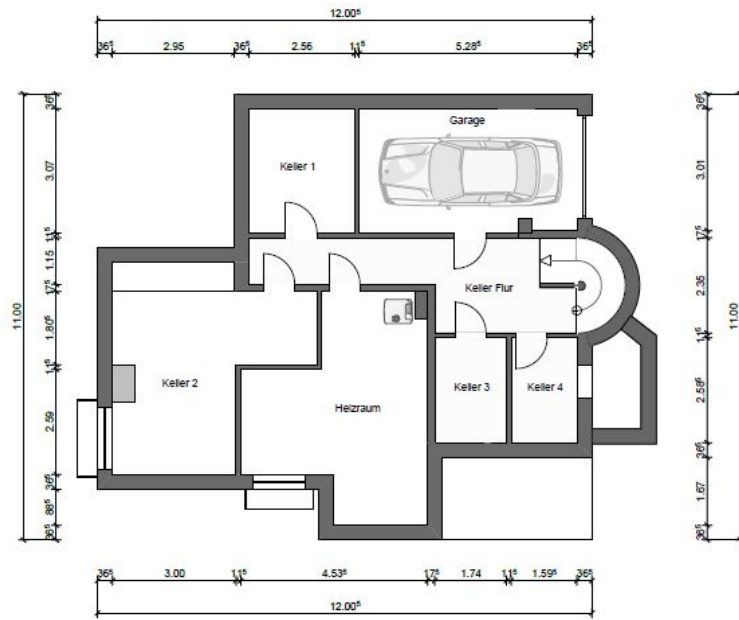


architekturbüro hiss
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss
Dovenkamp 16
22952 Lütjensee

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.

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

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

Diese Villa wurde von den Hamburger Architekten Grell & Pruter 1927 erbaut. Henry Grell – kurzzeitiger Bewohner dieser Villa – war prägend in vielen Stadtteilen Hamburgs, stilvolle Bauhausvillen von Nienstedten bis Harvestehude tragen seine Handschrift. Alles an dieser Villa zeugt von erlesener Handwerksarbeit: die kunstvoll handgestrichene Putzfassade, Biberschwanzziegel an den Eckelementen vom Haus sowie der runde Treppenturm am Eingangsbereich. Das noch originale Haustürgitter im „Eileen-Gray-Design“ wiederholt sich in vielen Innendetails von den Stuckdecken bis zum Treppengitter im Dachgeschoss. Im Innern offenbart sich zudem ein atemberaubendes Raumgefühl mit originalen Stilelementen, alle bis ins kleinste Detail aufgearbeitet, auf einer Wohnfläche von ca. 190 m². 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 Originalklinkerboden, die gewendelte Holzterrasse, belichtet von hohen Bleiglasfenstern sind nur einige Besonderheiten. Der Wohnbereich beeindruckt mit geradlinigem Stuck, einem puristischen Kamin und aufgearbeitetem Pitchpine-Mahagoni-Parkett. 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 der Marke Leicht hochwertig ausgestattet. Zu den Miele Einbaugeräten zählen unter anderem zwei Gas-Kochfelder, eines davon als Wok-Kochfeld, sowie ein Quooker-System, welches für sofortiges Kochwasser sorgt. Die Unterbeleuchtung ist in Farbe und Helligkeit variabel einstellbar und sorgt zu jeder Tageszeit für beste Lichtverhältnisse. 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. Hochwertiges Parkett aus geräucherter Eiche in Fischgrätverlegung, weiße, massive Holztüren und eine dezente Wandgestaltung wurden mit Feingefühl kombiniert. Das anschließende Master-Bad erreichen Sie durch eine der alten Form nachgebaute Rundbogentür, zwei Rundbogenfenster zu beiden Seiten des Marmor-Waschtisches unterstreichen die Eleganz, ergänzt von einer freistehenden Gusseisen-Badewanne. Ein gegenüberliegendes Zimmer verfügt über ein Duschbad en Suite. Ein edler Mosaik-Boden (Marquina-Calacatta Marmor) mit Fußbodenheizung wie auch die große Walk-in-Dusche unterstreichen den besonderen Charakter dieses Hauses. Ein weiterer Raum wurde als Ankleide mit großen Einbauschränken ausgestattet. Ein zweiter Treppenaufgang führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Die Raumhöhe von gut 4 Metern bis in den First setzt sich auch im Giebelzimmer fort, zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für angenehme Helligkeit. Auch auf dieser Ebene

befindet sich ein Duschbad im klassischen Design mit hochwertigen Fliesen und Sanitäreinrichtungen. Das Geländer ist eine aufwendige Sonderanfertigung – ohne Schweißnähte – im Design der Haustür. Eichendielen durchziehen hier ebenfalls die gesamte Etage. Die komplette Elektrik ist auf neuestem Stand, sämtliche Räume bis in das Dachgeschoss sind mit CAT-7 Netzkabeln verbunden – diverse TV-Anschlüsse sind in vielen Räumen vorhanden, ein Glasfaser-Hausanschluss liegt vor. Die Immobilie ist voll unterkellert, eine integrierte Garage bietet Raum für vieles, nicht jedoch für heutige Limousinen. Neben dem Heizungskeller bieten weitere Räume ausreichend Staufläche. Eingebettet auf dem Grundstück mit ca. 1.207 m² 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. Diese Villa mit eigener Geschichte ist etwas sehr besonderes und erwartet ebenso besondere neue Eigentümer.

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

- * 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

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

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, welcher 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.

??????? ????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.90 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.

???????? ??????????: 24197027 - 22926 Ahrensburg

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

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

Katrin Ebbers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com