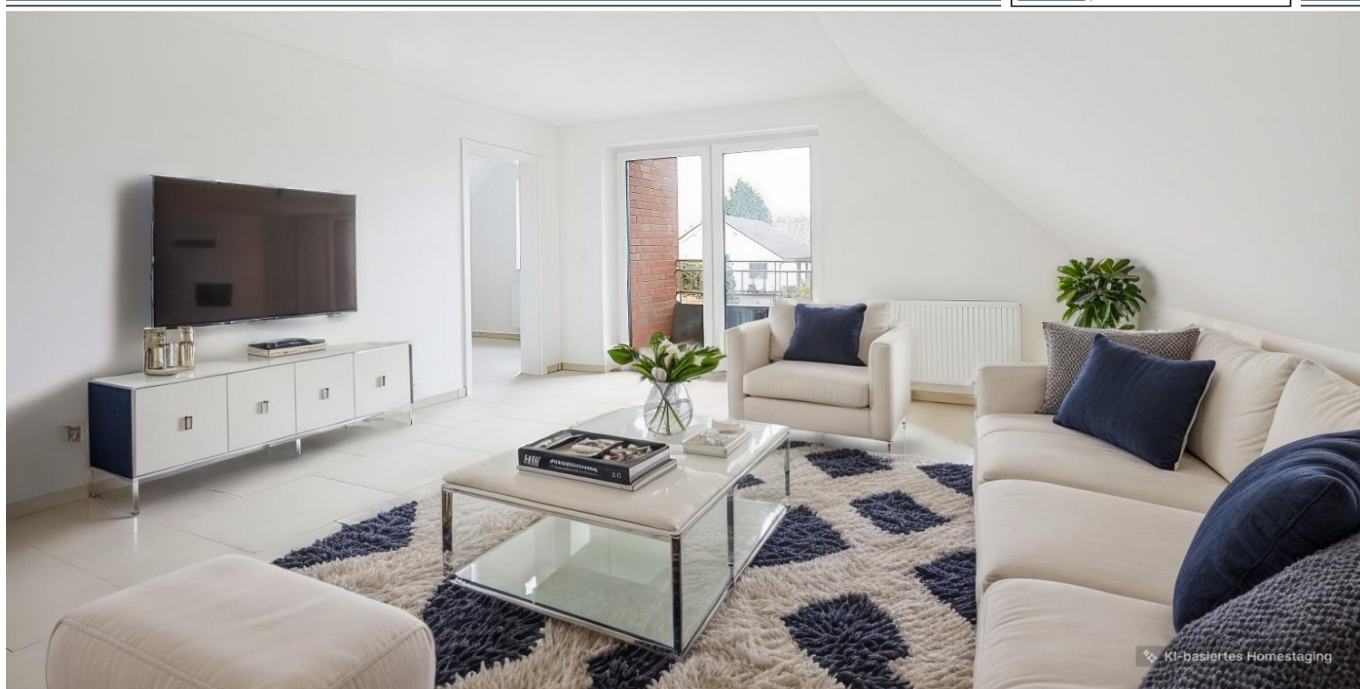


Ahrensburg

# Ruhiges und modernes Wohnen

**CODICE OGGETTO: 25197002**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.071 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25197002	Prezzo d'affitto	1.071 EUR
Superficie netta	ca. 63 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	300 EUR
Piano	1	Appartamento	Piano
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Anno di costruzione	1998	Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	52.19 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.09.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



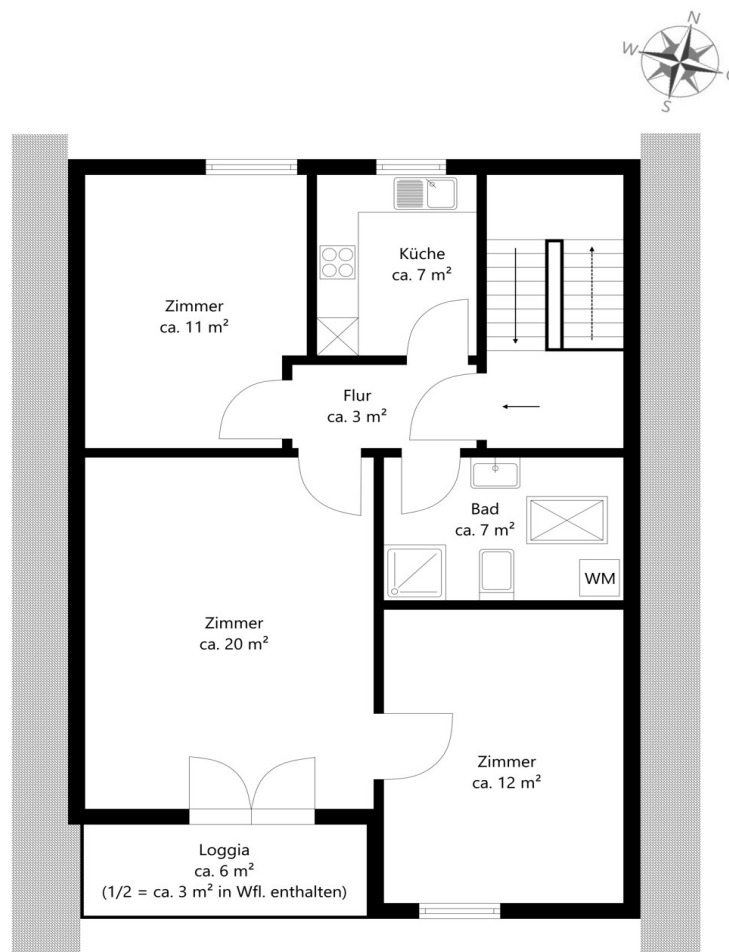
CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg**

## Una prima impressione

Diese gemütliche Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1998, welches komplett saniert wurde, so dass diese nun modernisiert zum Erstbezug zur Verfügung steht. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über ein helles Treppenhaus erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Die neue Einbauküche mit weißen Fronten wurde mit einer Arbeitsfläche und Nischenrückwand in Betonoptik zeitgemäß ausgestattet. Sie verfügt über ein Cerankochfeld, einen Backofen, einen Geschirrspüler und eine Kühl-/Gefrierkombination. Das gegenüberliegende Duschbad ist mit großformatigen, sandsteinfarbenen Bodenfliesen versehen, die einheitlich in der gesamten Wohnung verlegt wurden. Darüber hinaus wurden weiße Wandfliesen verwendet, die Dusche ist mit einer Glasabtrennung ausgestattet, es bestehen Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine im Badezimmer und die Belichtung erfolgt über ein Velux-Fenster. Der Wohnbereich bietet ein bodentiefes Fensterelement, welches sich zur überdachten Süd-Loggia öffnen lässt. Diese wurde ebenfalls pflegeleicht gefliest und mit einem neuen Geländer versehen. Über einen Anbau genießen Sie hier den Ausblick auf die umliegenden Gärten. Die große Deckenhöhe und freiliegende Dachbalken verleihen diesem Rückzugsort einen ursprünglichen Charme und ermöglichen einen gemütlichen Feierabend im Freien. Neben einem Schlafzimmer mit direktem Zugang vom Flur gelangen Sie vom Wohnbereich in das dritte Zimmer, welches sich individuell als Homeoffice, Bibliothek oder Gästezimmer nutzen lässt. Im Rahmen der Sanierung wurden neue Kunststoff-Fenster eingebaut, diese sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetverbindung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Wohnung.

**CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg**

## Tutto sulla posizione

Diese ruhig gelegene Einliegerwohnung befindet sich in beliebter Lage von Ahrensburg, Sie können die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad erreichen. Ahrensburg ist umgeben von Wäldern und Grünflächen, wie dem Bredenkauer 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 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 weiterführenden 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. 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-Bahn der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

**CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 52.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



**CODICE OGGETTO: 25197002 - 22926 Ahrensburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)