

Ahrensburg

Raffiniertes Design trifft Urlaubsfeeling

CODICE OGGETTO: 23197033

360°-Rundgang

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 766 m²

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

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

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23197033
Superficie netta	ca. 176 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	60.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.11.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



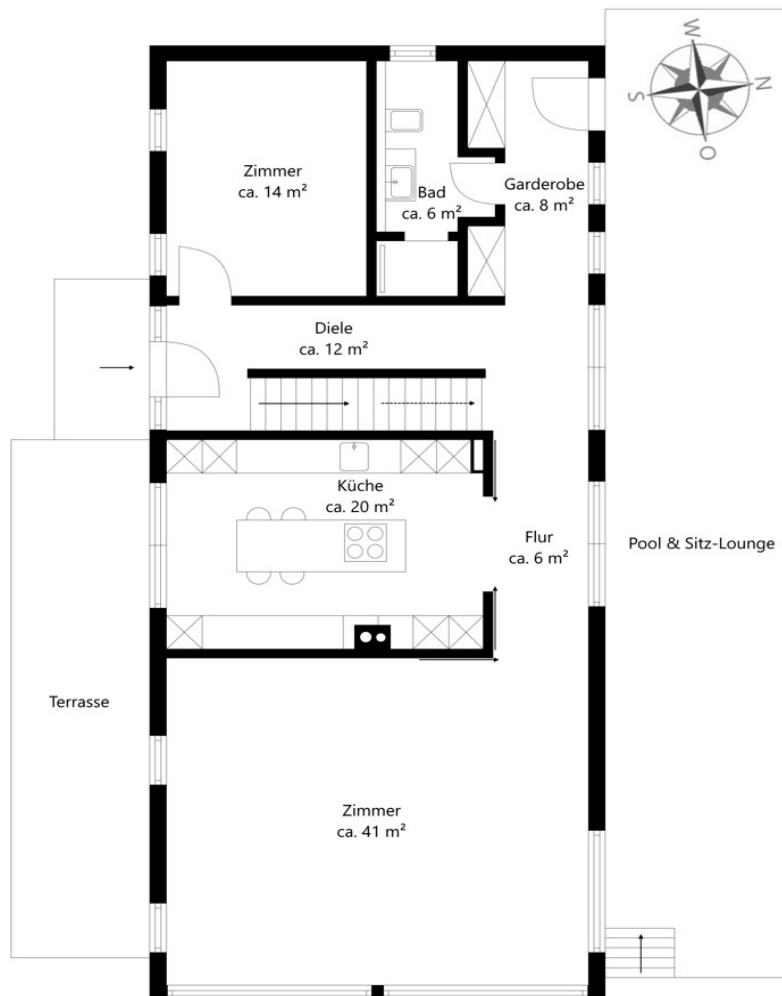
CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

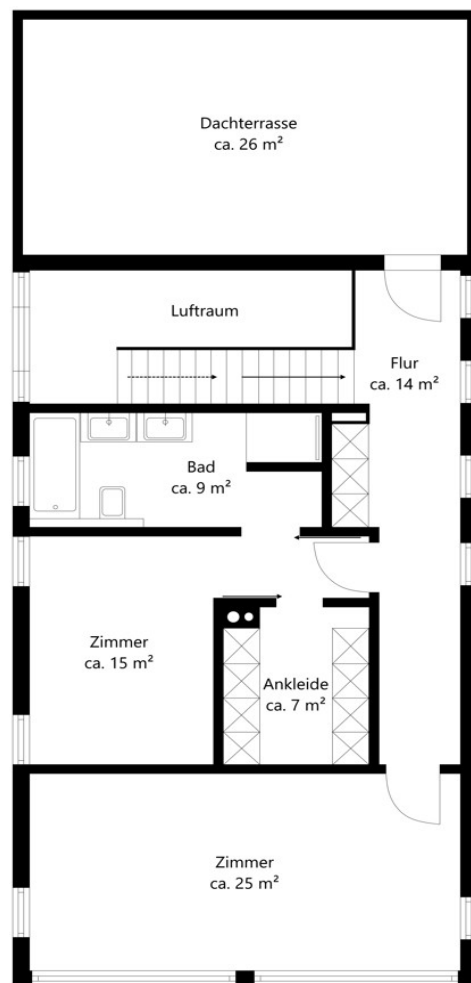
La proprietà

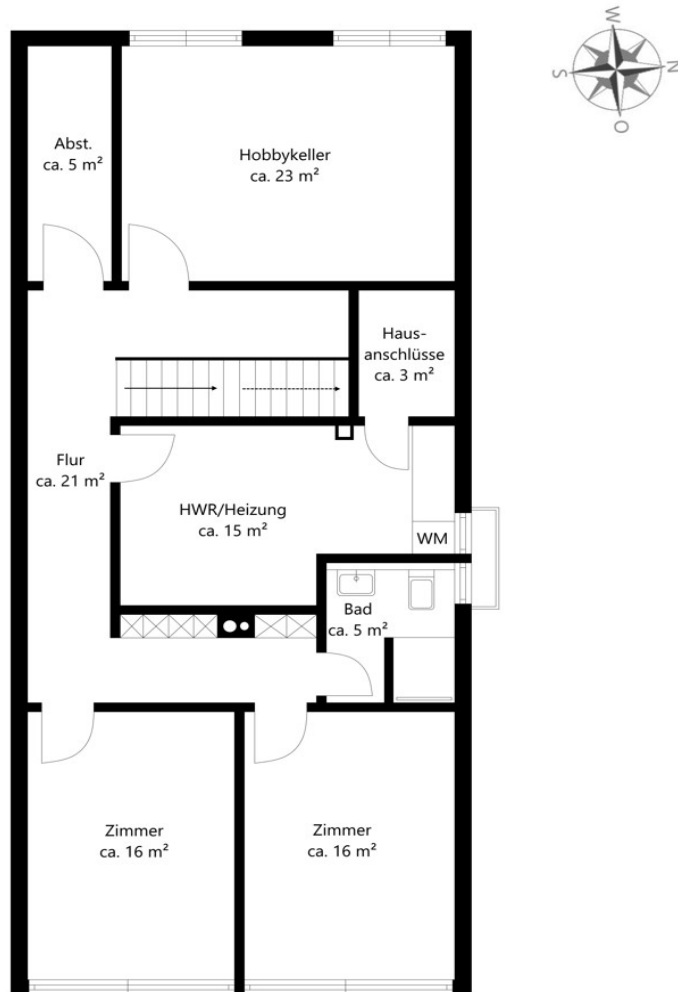


CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

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: 23197033 - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

Dieses besondere Architektenhaus wurde im Jahr 2015 auf einem ca. 766 m² großen Grundstück als KfW 70 Energieeffizienzhaus errichtet. An der östlichen Grundstücksgrenze schließt sich ein Flurstück der Stadt Ahrensburg mit altem Baumbestand und einem Bachlauf an, so dass es dort keinen direkten Nachbarn gibt. Die Wohnfläche von ca. 176 m² verteilt sich auf vier Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Hinzu kommen weitere ca. 104 m² Nutzfläche im Untergeschoss, welches unter anderem zwei Jugendzimmer mit Tageslicht und eigenem Duschbad bereithält. Diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche in jeder Hinsicht. Die imposante Diele empfängt Sie mit einer maßgefertigten Stahltreppe, einem bis ins Obergeschoss reichenden Fensterelement und einer entsprechenden Deckenhöhe in diesem Bereich. Zu einer Seite befinden sich eine Garderobe mit einem zweiten, hinteren Hauseingang, ein Gäste-Duschbad und ein Zimmer, welches individuell als Gäste-Zimmer oder Home-Office genutzt werden kann. Zur anderen Seite gelangen Sie zur zentral gelegenen Küche, welche sich als Herzstück der Immobilie erweist. Die hochwertige Einbauküche der Firma Häcker mit hellen Lackfronten und einer Granitarbeitsplatte bietet eine Kochinsel mit anschließendem Sitzplatz, raffiniertes Design, ausreichend Staufläche und lässt keine Wünsche offen. Von der Küche haben Sie direkten Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche durch eine großartige Gartengestaltung von Hecken umsäumt ist. Der edle Wohn- und Essbereich besticht durch eine komplette Front mit Panoramafenstern und Blick in den Garten und ins Grüne. Ein weiterer Zugang zu der Süd-Terrasse, eine originell konzipierte TV-Wand und die Anschlussmöglichkeit für einen Kamin sind weitere Highlights. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer Galerie und dem Zugang auf die großzügige Dachterrasse. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und einem Vollbad en Suite bietet Erholung und Komfort. In allen Badezimmern wurden großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und Waschtische sowie eine bodengleiche Dusche ausgewählt, sie unterstreichen das ausgesuchte Ambiente. Ein weiteres Zimmer erstreckt sich über die gesamte Giebelseite und ist ebenfalls mit Panoramafenstern ausgestattet, Außenrollläden ermöglichen ein individuelles Lichtmanagement. Die Nutzfläche im Untergeschoss hält zwei Jugendzimmer mit eigenem Duschbad bereit, eine Belichtung mit Tageslicht ist gegeben. Ein weiterer Hobby-/Fitnessraum ist wohnlich ausgebaut. Alle Wohnräume sind mit Echtholzparkett und Fußbodenheizung versehen. Darüber hinaus sind im Untergeschoss die Haustechnik und ein Hauswirtschaftsraum untergebracht. Der Außenbereich wird durch den eigenen Außenpool mit Solar-Poolheizung auf einem großzügigen Sonnendeck dominiert. Die umlaufende Pool-Terrasse ist mit Kabbala-Stauseeholz ausgelegt und bietet eine Loungeecke mit Heizung. Im Weiteren gliedert sich der Außenbereich in einen

tieferliegenden Gartenteil und die Süd-Terrasse. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen bietet Platz für Ihr Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte und ermöglicht den Zugang zum Hintereingang. Hier können Sie leben, wie andere Urlaub machen – beginnen Sie jetzt einen neuen Lebensabschnitt.

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

- * Hochwertige Küche der Firma Häcker
- * Induktions-Kochfeld (Miele) und Designer Abzugshaube (Flamec)
- * Hochgelegener Backofen und Geschirrspüler
- * Wasseraufbereitung Grohe Blue Minta Supersteel
- * Kaminanschluss im Wohnbereich möglich
- * Panoramafenster mit Außenrollläden
- * Schiebetür-Elemente im Küchen- und Wohnbereich, Bad- und Ankleidebereich
- * Maßgefertigte Stahltreppe mit Echtholzstufen
- * Dachterrasse
- * Wohnlich genutztes Untergeschoss
- * Lichtschächte mit Beleuchtung und Bepflanzung im Untergeschoss
- * Glasfaseranschluss
- * Gasbrennwerttherme mit Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- * Videoüberwachung
- * Kalt- und Warmwasser-Außenwasserhahn

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

Dieses einmalige Refugium befindet sich im südlich gelegenen Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal, welches mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Daneben befinden sich hier sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche Shoppingmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitanlagen, ein Schwimmbad, Musikschulen und anderen Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. 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 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.

CODICE OGGETTO: 23197033 - 22926 Ahrensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 60.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 23197033 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com