

Ahrensburg

# Ein Träumchen am Golfplatz

*Número da propriedade: 24197022*



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

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 926 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24197022	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	292.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.07.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

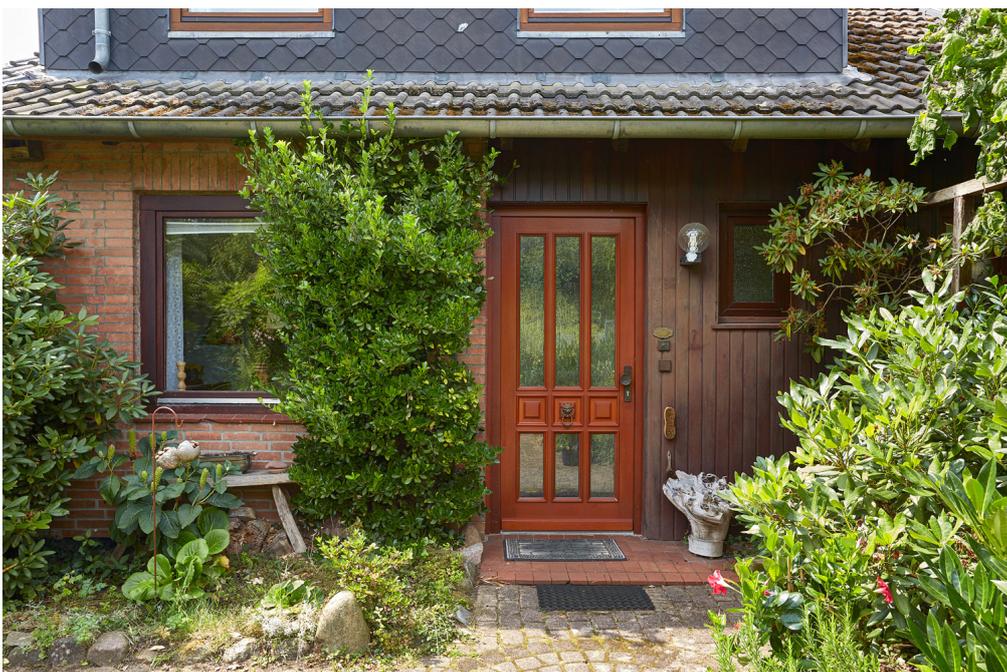
Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



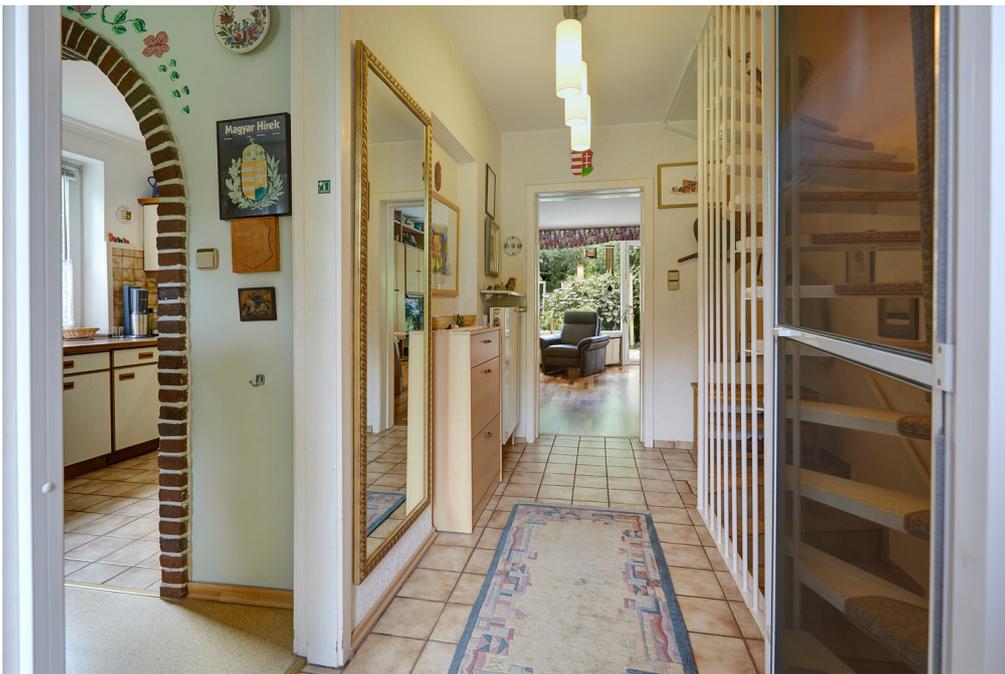
Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



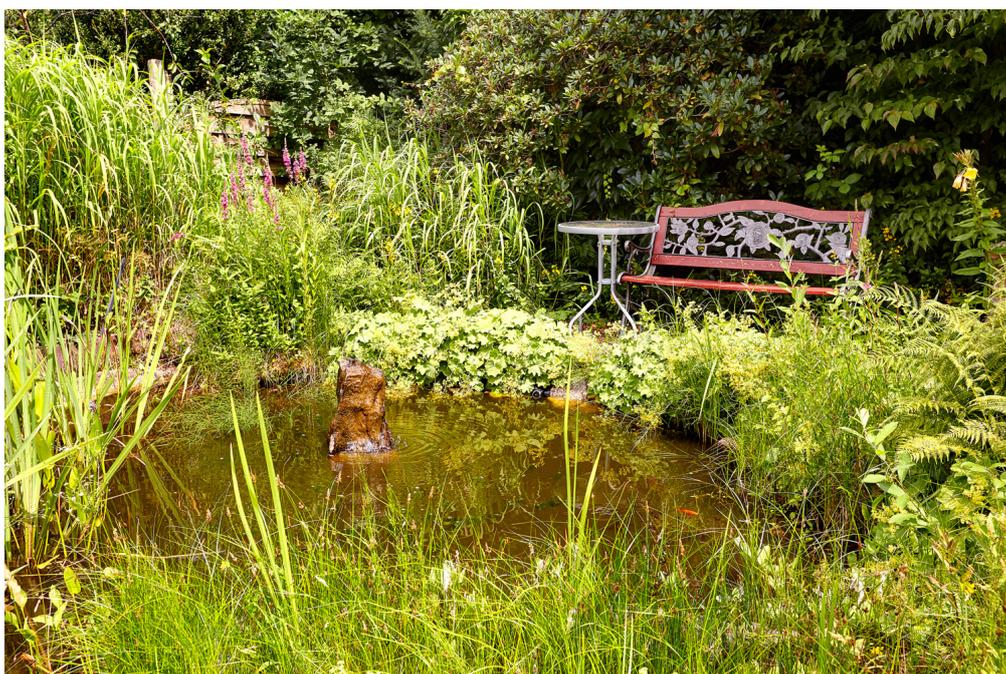
Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## O imóvel



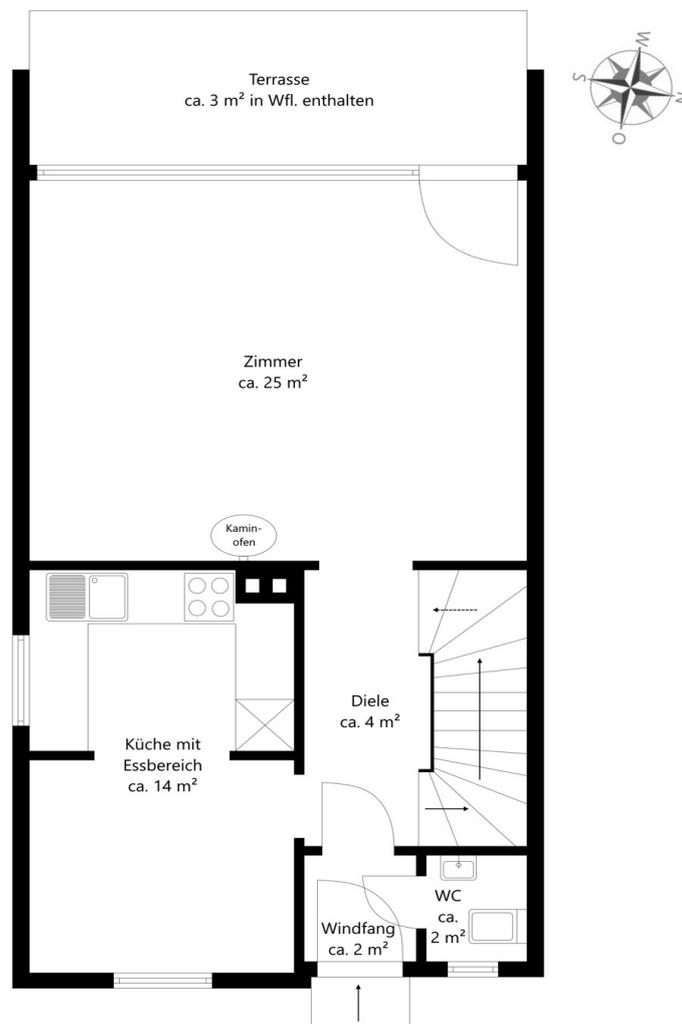
Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

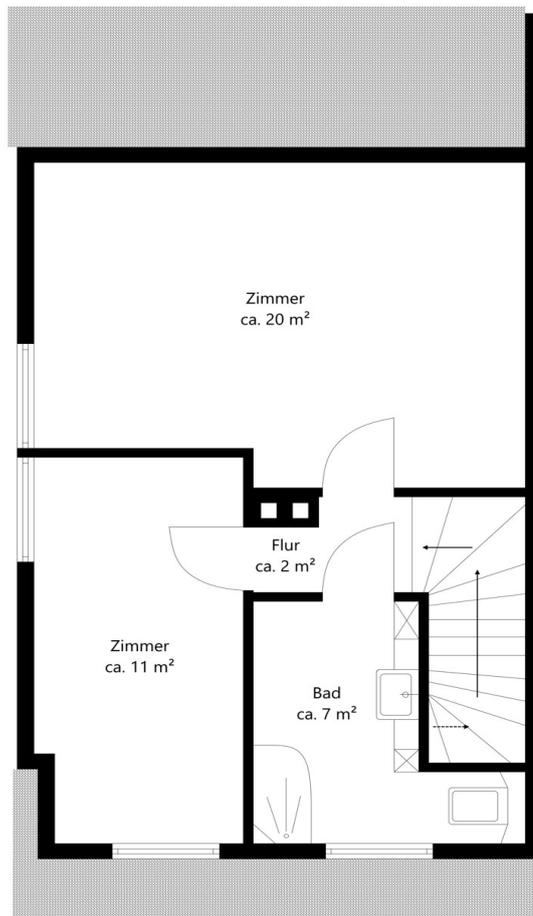
## O imóvel

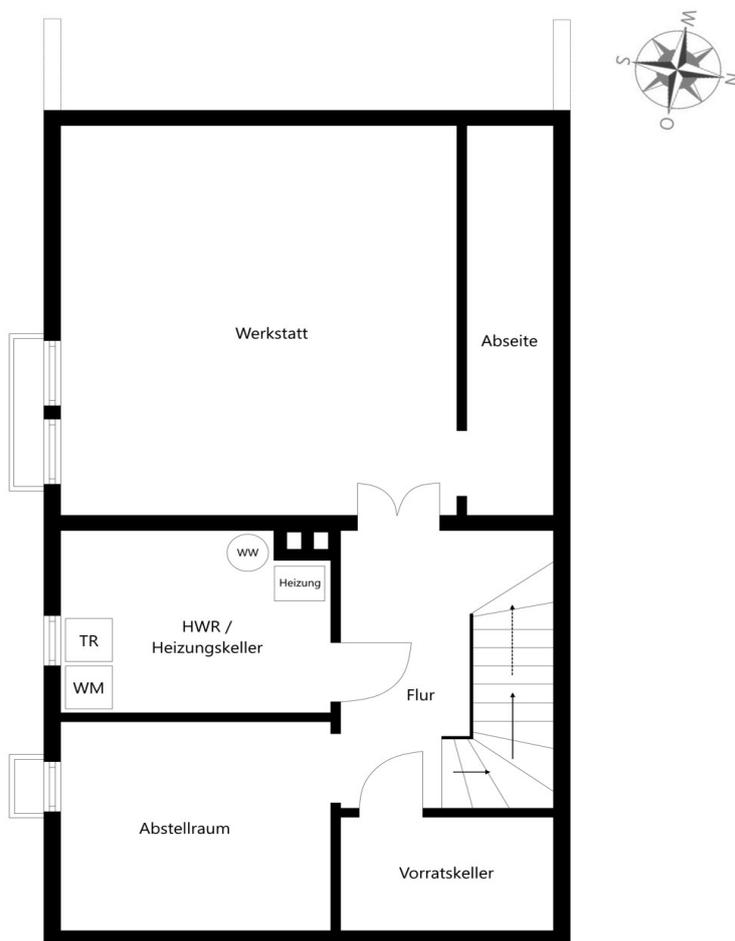


Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Uma primeira impressão

Diese gemütliche Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1963 auf einem weitläufigen, ca. 926 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erbaut. Das kompakte Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, 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.

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 292.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24197022 - 22926 Ahrensburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)