Ahrensburg

Moderne A+ Kaffeemühle: Viele Räume. Zentral. Zukunftsstark

Objektnummer: 26101027



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 379 m²

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26101027
Wohnfläche	ca. 108 m²
Zimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	28.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

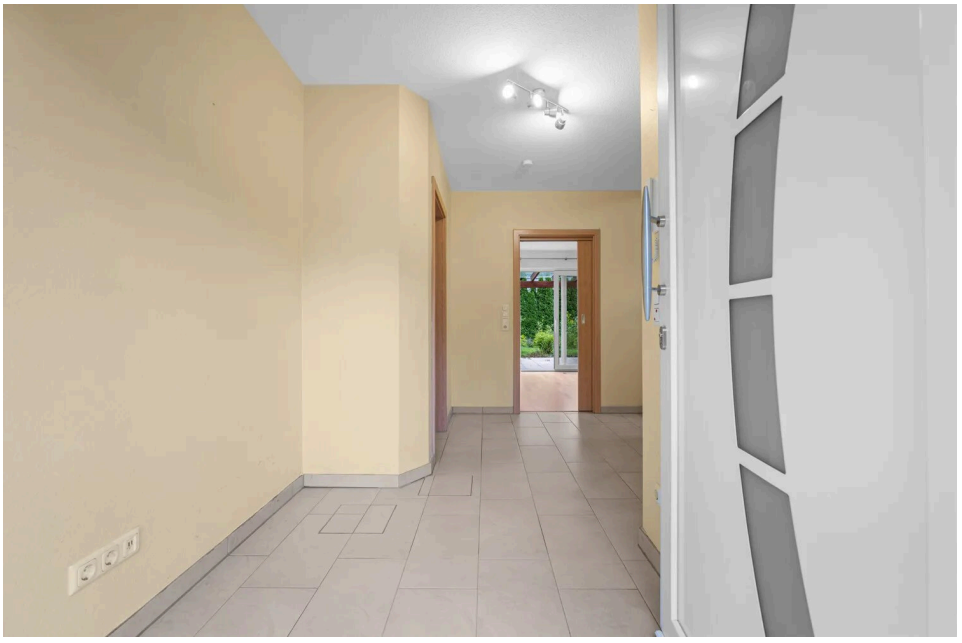




Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

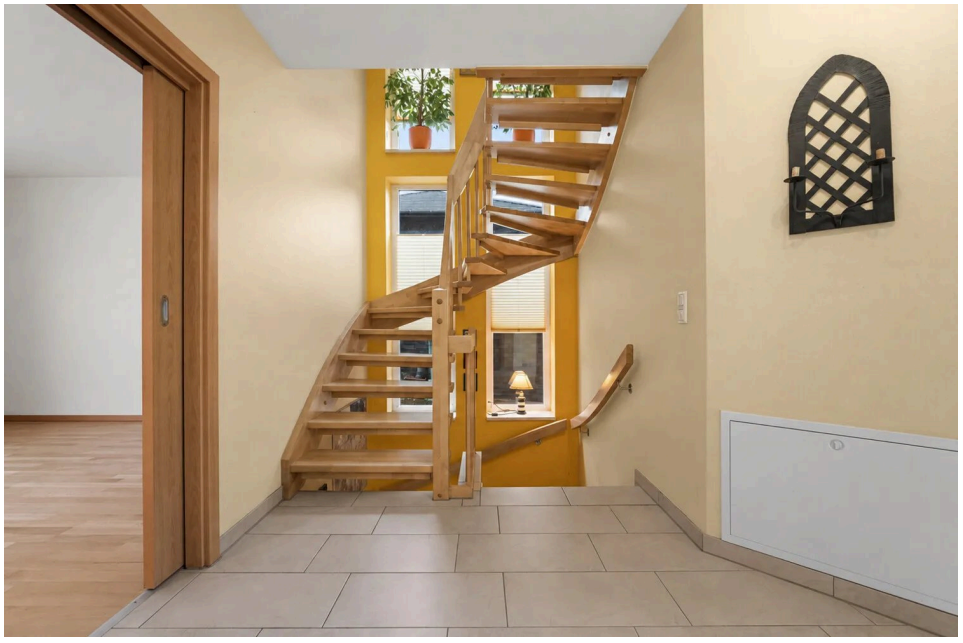




Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

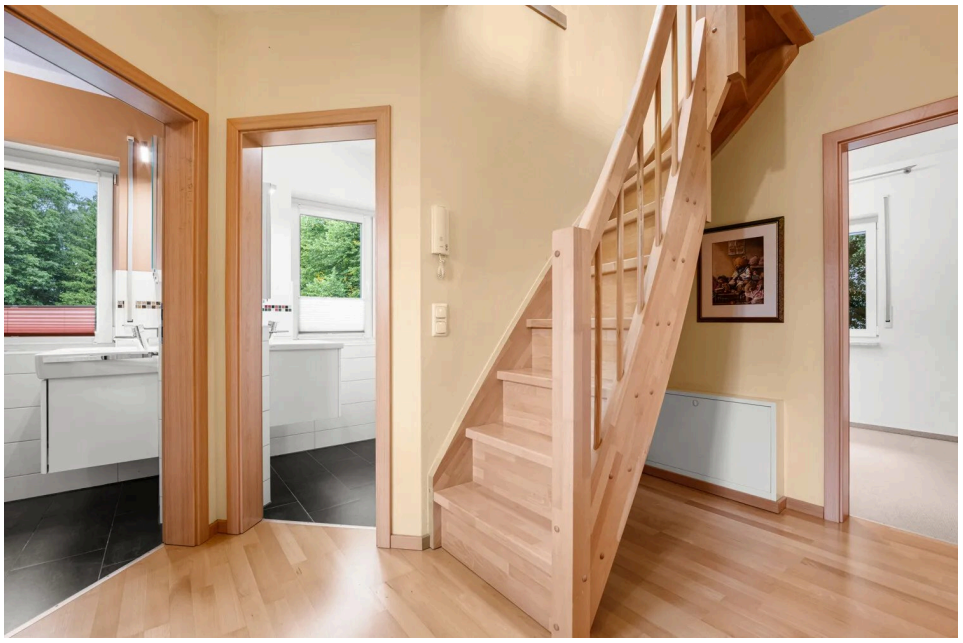
Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

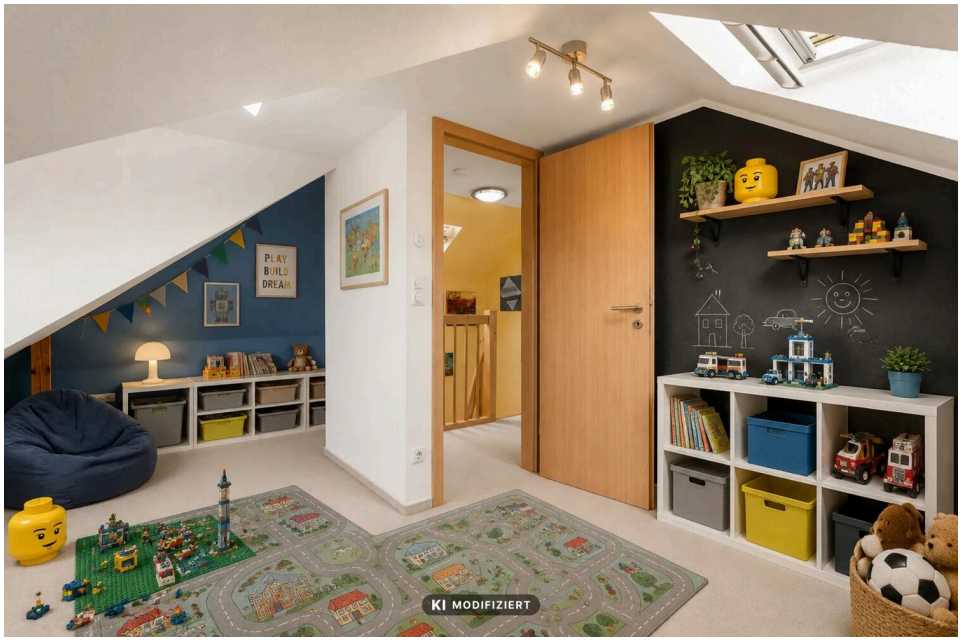
Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

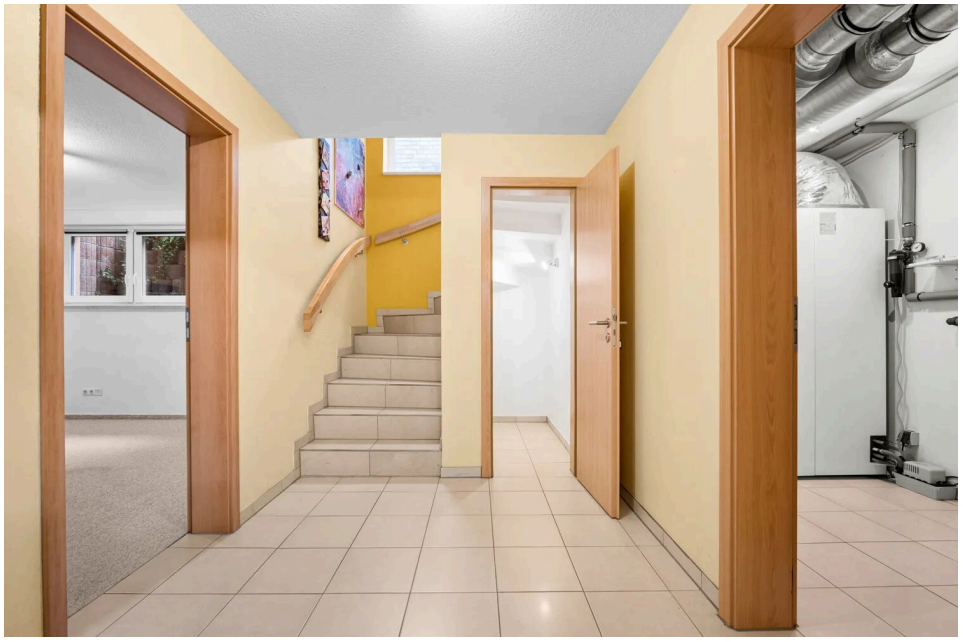
Die Immobilie





Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

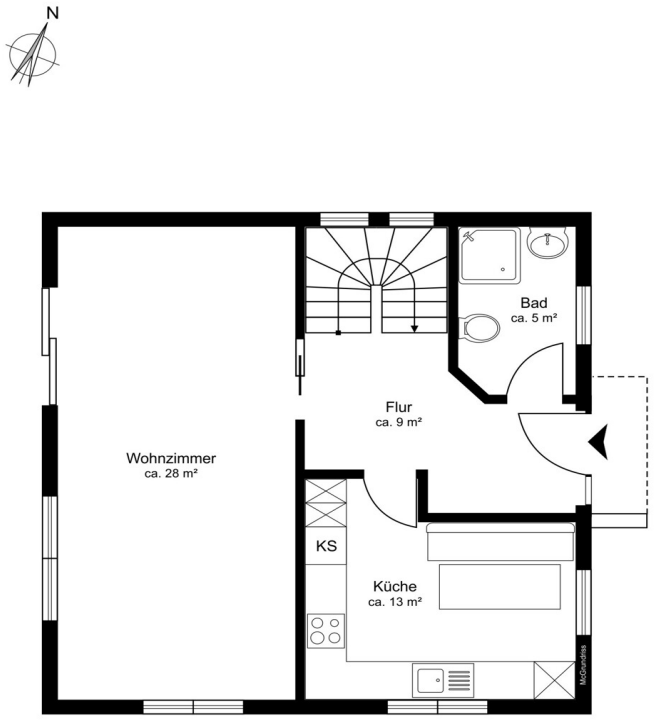
Die Immobilie



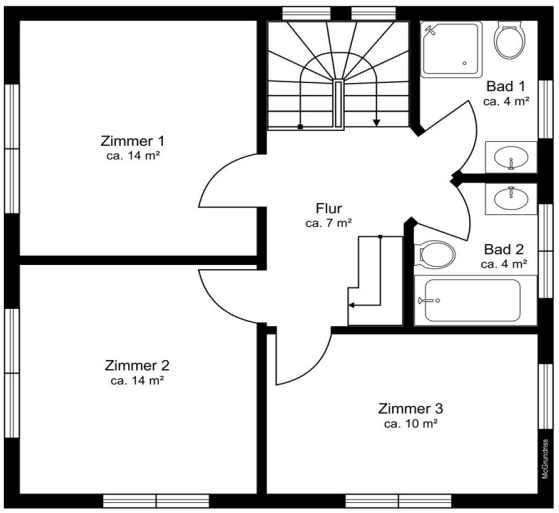


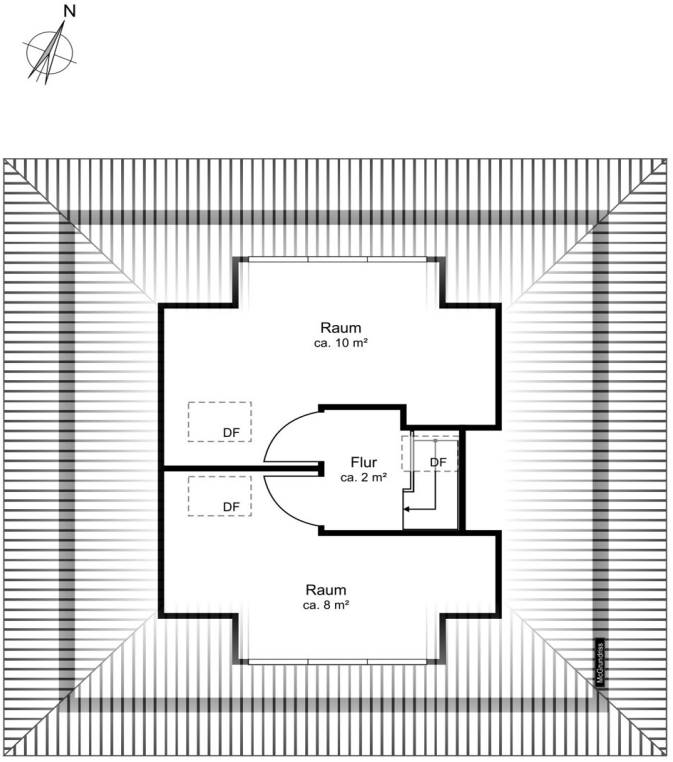
Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

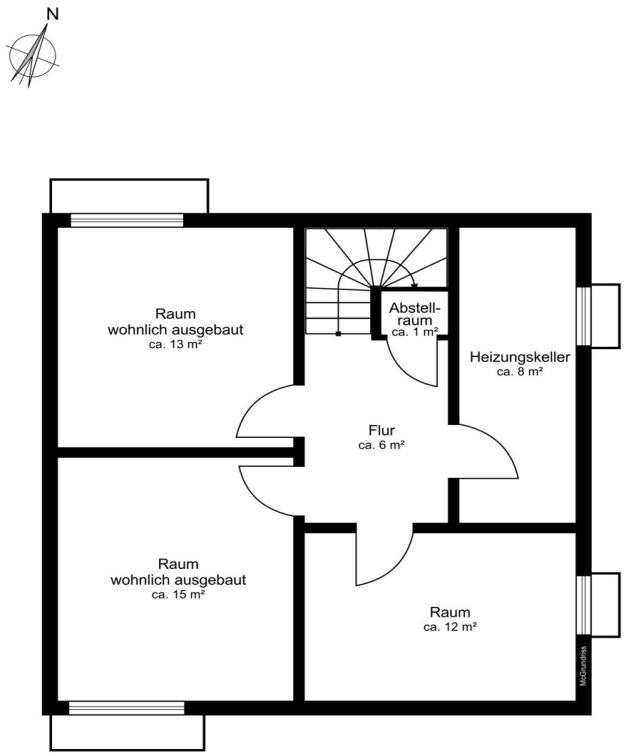
Grundrisse




N


Zimmer 1
ca. 14 m²
Flur
ca. 7 m²
Bad 1
ca. 4 m²
Bad 2
ca. 4 m²
Zimmer 2
ca. 14 m²
Zimmer 3
ca. 10 m²


N
Raum
ca. 10 m²
DF
Flur
ca. 2 m²
DF
DF
Raum
ca. 8 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Urban und zugleich wunderbar privat: Dieses junge Einfamilienhaus verbindet den klassischen Charme einer Hamburger Kaffeemühle mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot und hohem energetischen Anspruch. Die familienfreundliche Lage ermöglicht kurze Wege – vieles, was den Alltag und die Freizeit angenehm macht, liegt fast vor der Haustür.

Auf zwei Vollgeschossen, dem großzügigen Spitzboden und einem Vollkeller – hochwertig in "Weißer Wanne" gebaut – eröffnet das Haus zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und Rückzugsbereiche miteinander zu verbinden. Offiziell als Vierzimmerhaus geführt, stehen insgesamt sieben Schlafräume zur Verfügung: Drei davon im Obergeschoss sowie je zwei wohnlich ausgebaute Räume im Spitzboden und im Untergeschoss. Gleich drei Bäder sorgen für hohen Komfort und ein entspanntes Miteinander.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Wohnküche. Die zeitlosen weißen Einbauten bieten viel Stauraum und Arbeitsfläche und werden durch eine aus den gleichen Materialien maßgefertigte Sitzecke ergänzt. Hier ist herrlich Platz, um gemeinsam zu kochen, zu essen, Hausaufgaben zu machen oder einfach zu klönen und das Familienleben ganz zwanglos stattfinden zu lassen. Eine Küche, die nicht nur funktional, sondern tatsächlich ein zentraler Lebensraum des Hauses ist.

Architektonisch überzeugt die Kaffeemühle mit ihrem charakteristischen Rotklinker, viel Fensterfläche und einer zeitlosen, hochwertigen Gestaltung. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Be- und Entlüftungsanlage sorgen für eine zeitgemäße Haustechnik und sehr gute Energieeffizienz.

Ebenso ansprechend ist das gut geschnittene, eingewachsene ca. 379 m² große Grundstück. Es nutzt seine Fläche ausgesprochen effizient und vermittelt durch die geschützte Gestaltung ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Garten ist biodivers angelegt und bietet neben Sträuchern und Staudenbeeten eine zusammenhängende Rasenfläche zum Spielen. Die überdachte Westterrasse lädt an warmen Tagen dazu ein, den Abend ganz entspannt im Freien ausklingen zu lassen – privat und mit viel Platz für gesellige Runden. Sogar an regnerischen Tagen sitzen Sie hier geschützt und können Ihren Garten unter dem schönen Glasdach genießen.

Zwei hochwertige Carports, die das Haus zu beiden Seiten einrahmen und ein praktischer Schuppen ergänzen das Angebot ideal.

Dies ist ein Haus für Menschen, die großzügiges Wohnen mit den Vorzügen eines urbanen Umfelds verbinden möchten – ein Zuhause, das Ihnen in allen Lebensphasen

viel Raum zur Entfaltung bietet: Zum Wohnen, Arbeiten und geselligen Beisammensein, dabei aber auch den individuellen Rückzug ermöglicht. Ein Haus, das mit seiner innerstädtischen Lage für kurze Wege im Alltag sorgt und ein wunderbar entspanntes Zuhause schafft.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

* Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
* Fußbodenheizung auf allen Etagen
* Außenrollläden überwiegend elektrisch
* Maßgefertigte Plisses
* Gäste-Duschbad im Erdgeschoss
* Vollbad plus separates Duschbad im Privatbereich/Obergeschoss
* Voll ausgestattete Marken-Einbauküche mit Sitzecke
* 4 wohnlich ausgebaute Räume im Spitzboden und Untergeschoß
* Terrasse mit Glasüberdachung
* Regenwasser-Entwässerung über eigene Regole
* 2 Carports
* Großer Gartenschuppen

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt ausgesprochen zentral mitten im Herzen von Ahrensburg. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine gewachsene, lebendige Mischung aus überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt.

Den Rathausplatz mit seinem beliebten Wochenmarkt erreichen Sie von hier aus in wenigen Minuten zu Fuß. Schulen und Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Dienstleister aller Art befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Auch der Regionalbahnhof ist bequem fußläufig erreichbar. Von hieraus sind Sie in ca. 20 Minuten in der Hamburger Innenstadt. Somit lässt sich Ihr Alltag hier ausgesprochen unkompliziert gestalten - auch ohne PKW.

Ahrensburg liegt am nordöstlichen Stadtrandes der Hansestadt Hamburg und ist mit rund 35.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn. Sie bietet eine gewachsene Infrastruktur, viel Grün und einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Wald- und Grünflächen sowie das eindrucksvolle Renaissance-Schloss prägen das Stadtbild.

Alle Schulformen, verschiedene Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ein vielfältiges Angebot an Sportvereinen, Musikschulen, der beliebte Golfplatz und mehrere Reitanlagen machen Ahrensburg besonders für Familien attraktiv.

Der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Wochenmarkt findet mittwochs und samstags auf dem nahegelegenen Rathausplatz statt und bietet eine große Auswahl an frischen und regionalen Produkten. Geschäfte, Cafés und Restaurants der Innenstadt sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar.

Auch die Anbindung über Ahrensburg hinaus ist hervorragend: Über die A1 und die B75 bestehen gute Verbindungen nach Hamburg und Lübeck. Auch die Ostseebäder sind so für spontane Ausflüge oder entspannte Wochenenden in nur ca. 45 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26101027 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com