Ahrensburg

Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumslage

Objektnummer: 26197022



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 26197022 - 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: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26197022
Wohnfläche	ca. 116 m²
Zimmer	8.5
Badezimmer	3
Baujahr	1920
Stellplatz	7 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Gewerbefläche	ca. 114 m²
Vermietbare Fläche	ca. 321 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	745.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





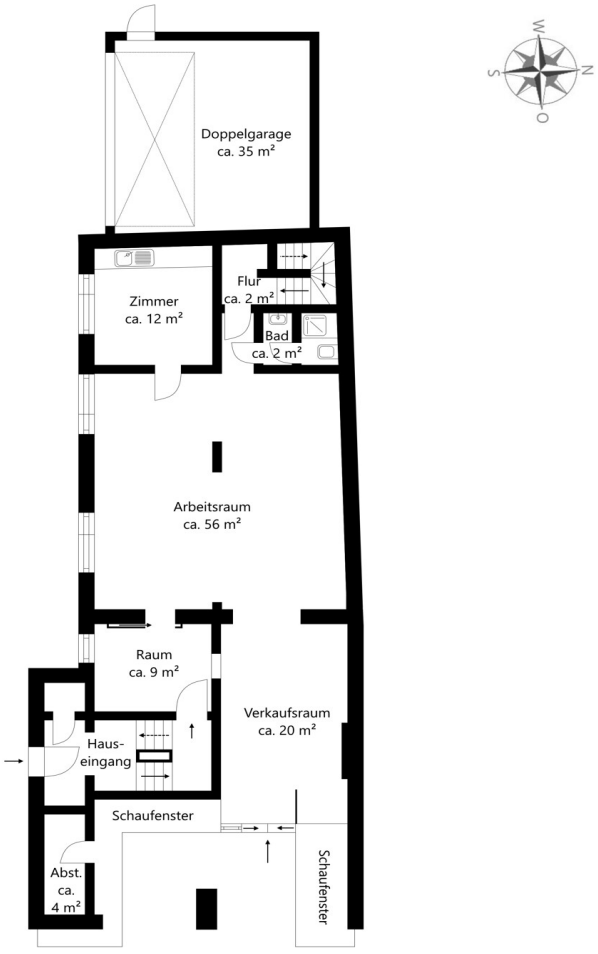
Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

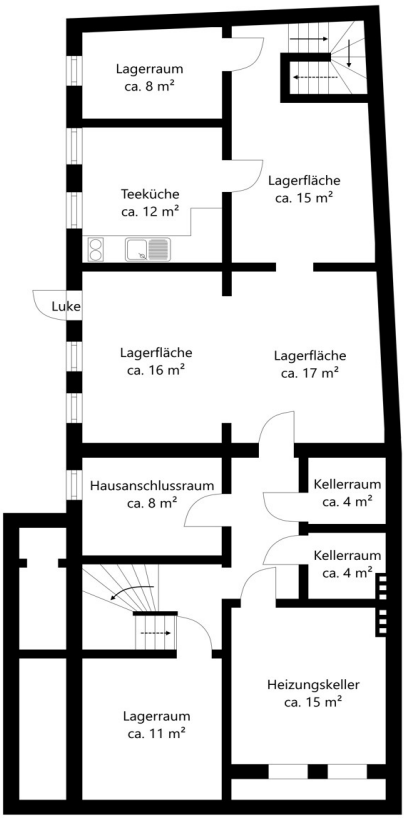
Die Immobilie



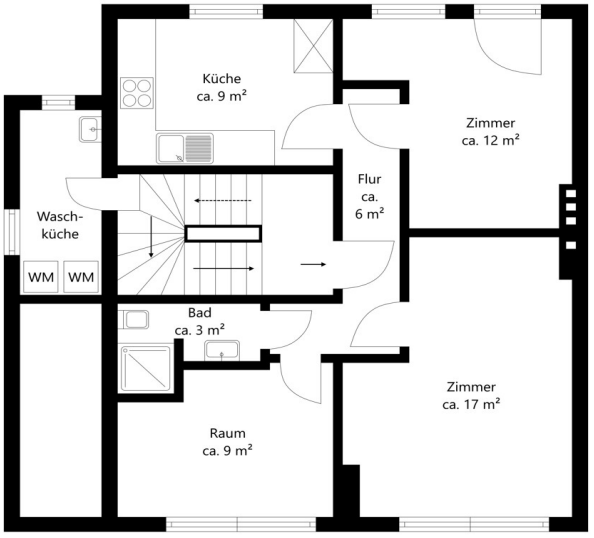
Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Grundrisse

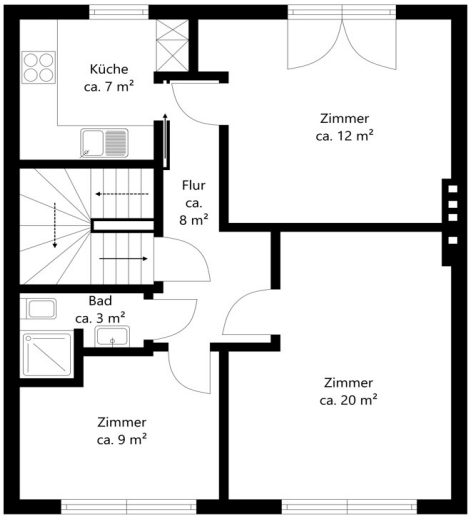



W
S
N
O
Lagerraum
ca. 8 m²
Teeküche
ca. 12 m²
Lagerfläche
ca. 15 m²
Luke
Lagerfläche
ca. 16 m²
Lagerfläche
ca. 17 m²
Hausanschlussraum
ca. 8 m²
Kellerraum
ca. 4 m²
Kellerraum
ca. 4 m²
Heizungskeller
ca. 15 m²
Lagerraum
ca. 11 m²


W
S
N
O


Küche
ca. 9 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Flur
ca.
6 m²
Wasch-
küche
WM
WM
Bad
ca. 3 m²
Zimmer
ca. 17 m²
Raum
ca. 9 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: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein im Jahr 1920 erbautes Wohn- und Geschäftshaus, gelegen auf einem ca. 675 m² großen Grundstück in zentraler Lage. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft, in den beiden Obergeschossen ist jeweils eine Wohnung untergebracht.

Die gewerbliche Nutzfläche umfasst ca. 114 m². Ein werbewirksamer Eingangsbereich mit großen Schaufensterflächen führt in einen Verkaufsraum. Anschließend wurde ein großer Arbeitsraum mit Einbauten in verschiedene Bereiche gegliedert, außerdem stehen noch zwei weitere Räume und ein Sanitärbereich zur Verfügung. Eine Treppe führt aus dieser Fläche direkt in den zugehörigen Keller, der als Lagerfläche genutzt werden kann. Fenster sorgen hier für Tageslicht, in einem Raum wurde eine Teeküche eingerichtet.

Ein seitlicher Hauseingang führt in das Treppenhaus mit Zugang zu den beiden Wohneinheiten und zum Kellerbereich mit den Mieterkellern, Hausanschlüssen und weiteren Lagerräumen. Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss bietet ca. 57 m² Wohnfläche, im 2. Obergeschoss stehen ca. 59 m² zur Verfügung. Auf halber Treppe befindet sich über dem Hauseingang noch eine Waschküche mit Anschlussmöglichkeiten für zwei Waschmaschinen und einem Waschbecken.

Die Grundrisse der beiden Wohneinheiten sind nahezu identisch. Eine zentrale Diele bietet Zugang zu allen Räumen. Ein großes Zimmer und ein weiterer Raum sind mit großen, doppelflügeligen Fenstern nach vorne, zur Straßenseite ausgerichtet. Ein weiteres Zimmer ist nach hinten ausgerichtet und verfügt über bodentiefe Fensterelemente. Daneben befindet sich die Küche mit guter Größe, ausreichend Stauraum und Arbeitsflächen. Ein innenliegendes Duschbad vervollständigt jeweils das Raumangebot.

In Verlängerung des Wohn- und Geschäftshauses bieten eine Doppelgarage und im Weiteren noch sieben Außenstellplätze Möglichkeiten, die PKWs auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Ein kleiner Garten mit zahlreichen Obstbäumen bildet im hinteren Grundstücksbereich eine innerstädtische, grüne Oase und verfügt zudem noch über ein weiteres Tor mit einer rückwärtigen Zuwegung.

Die Ist-Jahresnettokaltmiete p.a. beläuft sich auf 39.240 Euro, wobei die obere Wohneinheit frei geliefert wird. Eine gute Vermietbarkeit ist durch die attraktive Lage und die nachgefragten Wohnungsgrößen gewährleistet.

Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

Sanierungen:
- Einbau Buderus Gasbrennwert-Therme 1999
- Erneuerung der Dacheindeckung 1999
- Teilweise Erneuerung der Elektrik und Sanitärleitungen 1999
- Dämmung der Fassade 1999
- Erneuerung Schornsteinkopf-Abdeckung 1999
- Fassaden-Anstrich 2013

Objektnummer: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich im Kreis Stormarn. Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich mitten im Stadtzentrum von Ahrensburg in einer belebten Einkaufsstraße mit zahlreichen, öffentlichen Parkplätzen in unmittelbarer Nähe und vielfältigen Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern in der direkten Nachbarschaft. Auch die fußläufige Entfernung zum Bahnhof Ahrensburg mit Anschluss an die Regionalbahn sorgt für zuverlässige Fußgänger-Ströme in dieser Lage.

Die Einwohner von Ahrensburg und auch des umliegenden Einzugsgebietes nutzen das Stadtzentrum von Ahrensburg und die damit verbundenen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Zudem befinden sich hier sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie zwei Kaufhäuser, die ein breites Sortiment führen.

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.

Objektnummer: 26197022 - 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: 26197022 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com