Ahrensburg

Ebenerdig leben in erholsamer Lage

Objektnummer: 26197027



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 26197027 - 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: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26197027
Wohnfläche	ca. 124 m²
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	297.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

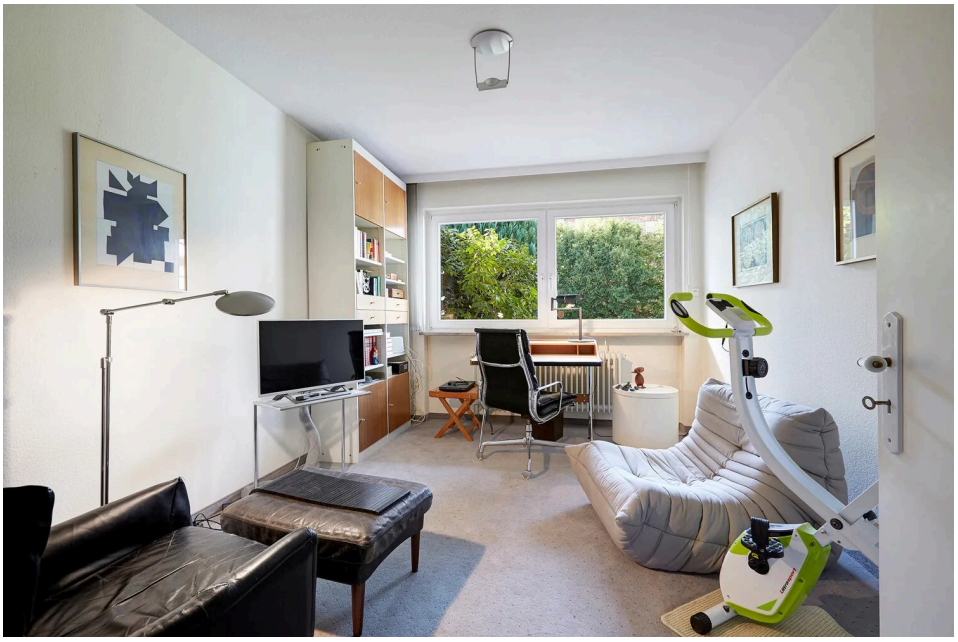
Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

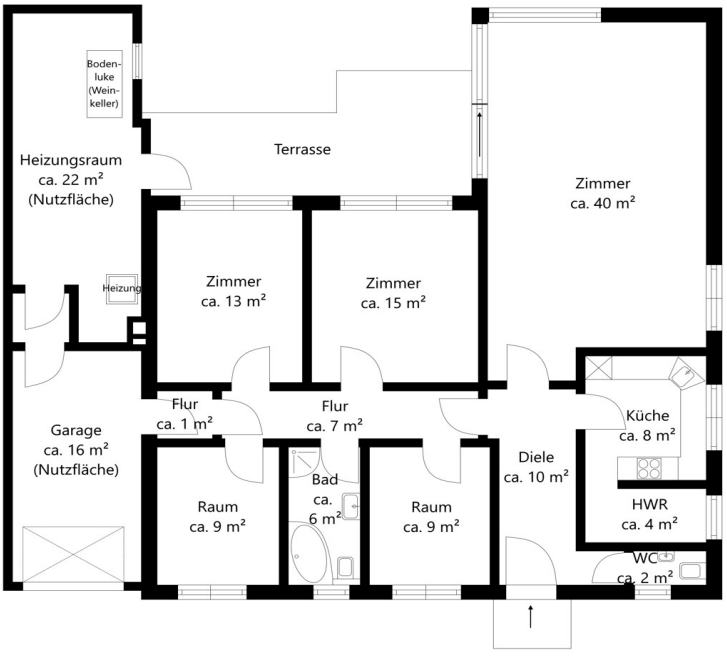
Die Immobilie



Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Grundrisse





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: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Dieser solide Bungalow aus dem Baujahr 1966 befindet sich in gewachsener Wohngegend auf einem ca. 773 m² großen Grundstück mit optimaler West-Ausrichtung. Diese Immobilie ermöglicht Ihnen Wohnen auf einer Ebene, wobei der familienfreundliche Grundriss eine Wohnfläche von ca. 125 m² bereit hält. Durch die Lage am Ende einer nicht öffentlichen Stichstraße ist eine hohe Privatsphäre gewährleistet. Zudem ist das Grundstück rundum sichtgeschützt zur Nachbarschaft eingesäumt.

Auf die charmante Eingangstür folgt eine großzügige Diele mit einer Sichtachse zum Wohnbereich und bis in den Garten. Neben dem modernisierten Gäste-WC mit Fenster befindet sich die zeitgemäße Einbauküche, welche wertvolle Staufläche bietet und über einen Durchgang zu einem überaus praktischen Hauswirtschaftsraum führt. Hier können gleichermaßen Vorräte und auch die Waschmaschine untergebracht werden.

Der repräsentative Wohnraum mit hoher Decke gliedert sich in den vorderen Essbereich mit guter Belichtung durch ein seitliches Fenster und den beeindruckenden Wohnbereich mit großem Panoramafenster zum Garten sowie bodentiefen Schiebeelementen zur Terrasse. Hier lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten hautnah mitverfolgen. Die teilweise überdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise erweitert den Lebensraum und ist durch den angrenzenden Heizungsraum von drei Seiten schützend eingefasst. So ist dieser Freisitz nahezu ganzjährig nutzbar, steigert die Lebensqualität und verspricht mit der optimalen West-Ausrichtung schöne Stunden zum Feierabend im Freien.

Der Privatbereich ist durch einen Flur mit Zugang zu den Schlafräumen separiert. Zwei gut geschnittene Zimmer sind zur rückwärtigen Terrasse ausgerichtet. Zwei kleinere Räume befinden sich gegenüber liegend, in ihrer Mitte wurde das moderne Vollbad untergebracht. Das Vollbad präsentiert sich mit großformatigen Fliesen und modernen Sanitärobjekten hell und gepflegt. Prägnant ist die große Eckbadewanne, außerdem steht eine separate Dusche mit Massagedüsen und einer Glaskabine zur Verfügung. So bietet sich Ihnen Entspannung, Regeneration und ein Spa-Gefühl im eigenen Badezimmer.

Besonders zu erwähnen ist die im Haus integrierte Garage, welche durch eine Schleuse ermöglicht, trockenen Fußes ins Haus zu gelangen. In Verlängerung der Garage befindet sich der Heizungsraum. Dieser verfügt über einen Außenzugang zur Terrasse und hält wertvolle Nutzfläche bereit. Eine interessante Raffinesse ist eine Bodenluke, die einen kleinen, unterirdischen Weinkeller bietet.

Diese Immobilie vereint Bequemlichkeit, eine ruhige Lage mit fußläufiger Infrastruktur

und einen guten, gepflegten Gesamtzustand. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten.

Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

* Sackgassenendlage
* Integrierte Garage mit elektrischem Tor
* Kupfereinfassung des Garagen-Daches
* Austausch der Fenster
* Neugestaltete Haustür
* Außenjalousien
* Parkettboden im Wohnbereich
* Interlübke-Einbauschränke
* Erneuerung der Elektrik
* Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann
* Teilweise überdachte Terrasse durch breiten Dachüberstand

Objektnummer: 26197027 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Dieses ruhig gelegene Haus befindet sich mitten im familienfreundlichen Ortsteil Reesenbüttel, in zentrumsnaher Lage von Ahrensburg. Neben einer hervorragenden Infrastruktur ist Ahrensburg umgeben von Wäldern und Grünflächen, welche mit Rad- und Wanderwegen zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. 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 ein breites Sortiment anbieten. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut und sicher zu erreichen. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad sowie der Golfplatz Hamburg-Ahrensburg e.V. in unmittelbarer Nähe und kulturelle Angebote gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant.

Ahrensburg verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Verbindung zu den Hansestädten Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Die Autobahnen 21 und 24 erschließen das weitere Umland. Der öffentliche Personennahverkehr bietet eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Außerdem erreichen Sie die U-Bahnstation Ahrensburg West in kurzer Zeit und haben Anschluss an die U-Bahn der Linie U1. Auch die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg steht zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Objektnummer: 26197027 - 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: 26197027 - 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