Ahrensburg

Raffinierter Luxus trifft klassische Tradition

CODICE OGGETTO: 24197032

PREZZO D'ACQUISTO: 1.965.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.216 m²

CODICE OGGETTO: 24197032 - 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: 24197032 - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24197032
Superficie netta	ca. 245 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	4 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.965.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	105.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

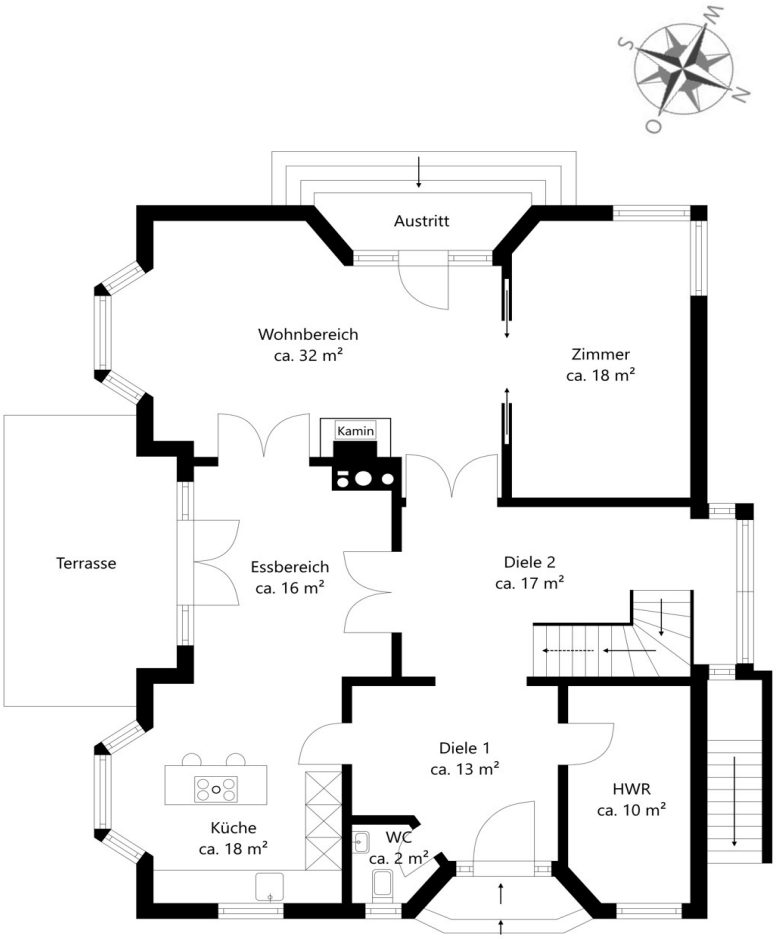
La proprietà

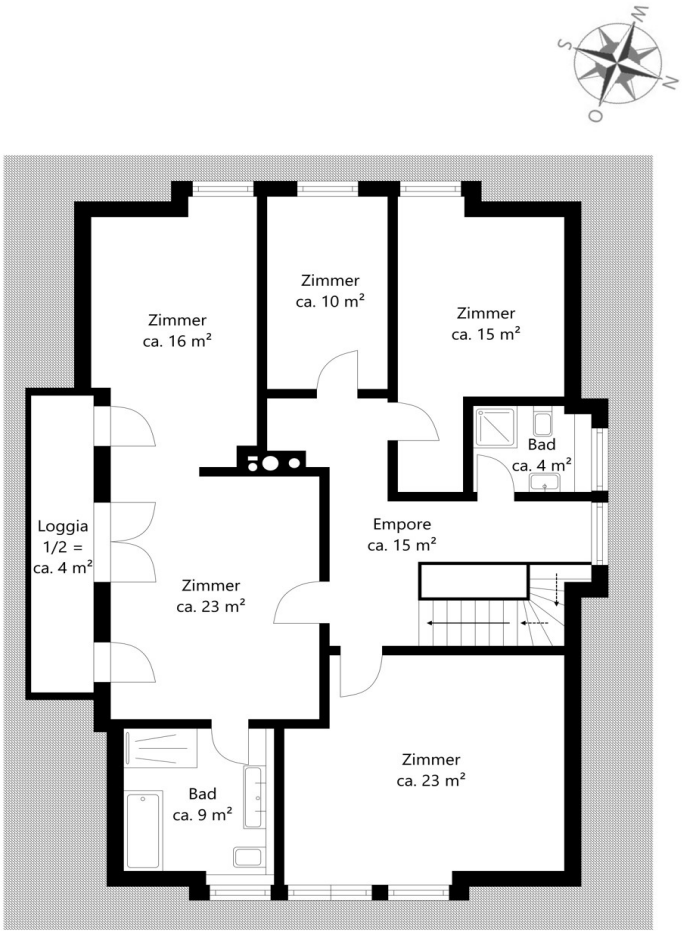
CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

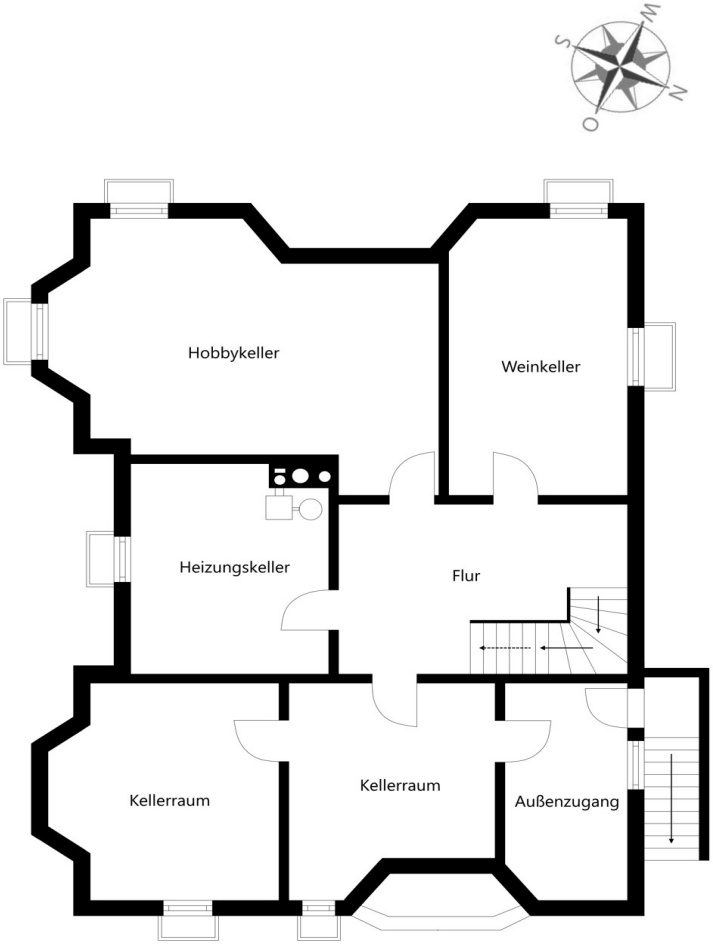
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Planimetrie




W
S
N
O
Zimmer
ca. 16 m²
Zimmer
ca. 10 m²
Zimmer
ca. 15 m²
Bad
ca. 4 m²
Loggia
1/2 =
ca. 4 m²
Empore
ca. 15 m²
Zimmer
ca. 23 m²
Zimmer
ca. 23 m²
Bad
ca. 9 m²



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: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

Das imposante Landhaus wurde in exklusiver Lage des Ahrensburger Villenviertels auf einem ca. 1.216 m² großen Grundstück im Jahre 1988 erbaut. Bereits beim Eintreten umfängt Sie die gemütliche und einladende Atmosphäre des Hauses, welches eine Wohnfläche von ca. 245 m² bereit hält. Durch eine umfassende Renovierung in den Jahren 2023/2024 wurde ein stimmungsvolles und funktionales Zuhause geschaffen, welches von charakteristischen Elementen geprägt wird. Dazu gehören auf den ersten Blick die neu lackierten Innentüren und Treppen, die eine mühelose Eleganz und modernen Landhaus-Chic erzeugen. Der Eingangsbereich wurde mit einem pflegeleichten Designerbelag in Sichtbetonoptik versehen, von hier gelangen Sie in die Küche, den Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC. Im Weiteren schließt sich eine repräsentative Diele mit dem Treppenaufgang als Blickfang an. Es wurde, wie in allen weiteren Wohnräumen, Echtholzparkett im Fischgrät-Muster verlegt. Durch zweiflügelige Türen eröffnen sich sowohl der Wohn- als auch der Essbereich. Der stimmungsvolle Essbereich bietet Zutritt auf die teilweise überdachte Süd-Terrasse. Durch eine Grundrissveränderung wurde die Küche zum Essbereich geöffnet und mit einer hochwertigen Einbauküche der Firma Poggenpohl ausgestattet. Ein Arbeitsblock dient als Kochinsel, die Arbeitsplatten sind aus hellem Echtstein hergestellt und die Fronten in mattem Grau ausgewählt. Zudem ist die Küche mit Markengeräten der Firma Miele und einem Bora Kochfeld ausgestattet. Ein Erker mit großen Fenstern sorgt für eine besondere Note. Auch der Wohnbereich verfügt über einen Erker mit Blick über das Grundstück. Ein offener Kamin ermöglicht gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Der Stil der dunkel lackierten Landhaustüren findet sich in der Schiebetür zur angrenzenden Bibliothek wieder und wird auch mittels dunkler Lichtschalter und Steckdosen im Detail fortgesetzt – schlicht und unaufdringlich. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer Empore, die hochwertige Ausstattung setzt sich dort fort. Dazu gehören ebenfalls die Hamburger Fußleisten und neu verputzten Wände. Der Master-Bedroom bietet direkten Zugang zu einem Ankleidezimmer, einer vorgelagerten Loggia sowie zu einem Vollbad en Suite. Das Badezimmer wurde mit großformatigen Fliesen, modernen Sanitärobjekten mit einem Doppelwaschtisch und einer großen Wellness-Dusche ausgestattet. Ein weiteres Kinder- oder Gäste-Duschbad im gleichen Stil steht auf dieser Ebene außerdem zur Verfügung. Drei weitere Zimmer profitieren jeweils von Dach-Gauben mit guter Belichtung sowie einem ausgewogenen Raumgefühl und können individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Immobilie ist voll unterkellert, das Kellergeschoss wurde komplett gefliest, die Elektrik teilweise erneuert und erweitert. Im Heizungskeller befindet sich eine neue Gas-Brennwert-Therme aus 08/2023. Ein praktischer Keller-Außenzugang und weitere Kellerräume bieten

ausreichend Stauflächen und Nutzungsmöglichkeiten. Der Außenbereich bietet zwei Doppelcarports für Ihre Fahrzeuge oder das Unterstellen von Fahrrädern. Der vordere Carport bietet eine Durchfahrtmöglichkeit, ein elektrisches Tor sorgt für Privatsphäre. Diverse Außenstrahler, Bodenstrahler und entsprechende Wegbeleuchtung vermitteln ein Gefühl von Sicherheit. Die großzügige Süd-Terrasse ebenso wie der seitliche Austritt vom Wohnzimmer wurden neugestaltet. Zäune und Hecken sind erneuert und somit Haustier sicher gestaltet und der Baumbestand wurde von Baumkletterern kontrolliert und freigeschnitten. Genießen Sie hier das großzügige Grundstück und die Sonnenstunden auf der Terrasse im Freien. Diese Immobilie ist geprägt von raffiniertem Luxus und Komfort, ohne dabei die Gemütlichkeit und Ausgewogenheit zu beeinträchtigen. Beginnen Sie ein neues Kapitel und schreiben Sie in dieser einmaligen Immobilie Ihre Familien-Geschichte fort.

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

Umfassende Modernisierungen 2023 / 2024:
* Dachpfannen gereinigt, gestrichen und versiegelt
* Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
* Austausch der Fenster / Haustür
* Aufarbeitung Innentüren (geschliffen und lackiert)
* Aufarbeitung Treppe, Vollholz-Treppenstufen
* Designerboden Sichtbeton-Optik im Eingangsbereich
* Vollholz-Parkett (Fischgrät) in den Wohnräumen
* Kellergeschoss neu gefliest
* Austausch der Heizkörper im OG, Fußbodenheizung im EG
* Neue Gas-Brennwerttherme Fa. Viessmann 08/2023
* Neu verputzte Wände, Neuanstrich
* Hochwertige Einbauküche Fa. Poggenpohl
* Neugestaltung der Bäder (Hans Grohe-Armaturen)
* Terrassen mit WPC-Dielen neu angelegt
* Neubau Doppelcarport inkl. Strom
* Auffahrt neu gepflastert
* Einbau elektrische Tor-Anlage

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

Dieses Landhaus befindet sich in ruhiger Sackgassen-Lage im begehrten Villen-Viertel von Ahrensburg und ist von Villen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich im Kreis Stormarn, welcher von großen Wald- und Naturgebieten geprägt wird. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie kleine, inhabergeführte Läden und auch zwei große Kaufhäuser, welcher zu Shoppingtouren einladen. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien und laden mit zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch das Schloss Ahrensburg, sowie die benachbarte Schlossmühle am Mühlenredder und das Kulturzentrum Marstall liegen unweit entfernt. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Zum Erholen lädt das nahe gelegene Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. 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-Bahnhaltestelle Ahrensburg Ost der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

CODICE OGGETTO: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 105.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24197032 - 22926 Ahrensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Ebbers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com