

Ahrensburg

## Kleine Wohneinheit mit Potenzial

*Codice oggetto: 26197019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26197019 - 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: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26197019              |
| Superficie netta    | ca. 62 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1972                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage            |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 245.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2026                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 183.30 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.04.2028    | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                             |



Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà





Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

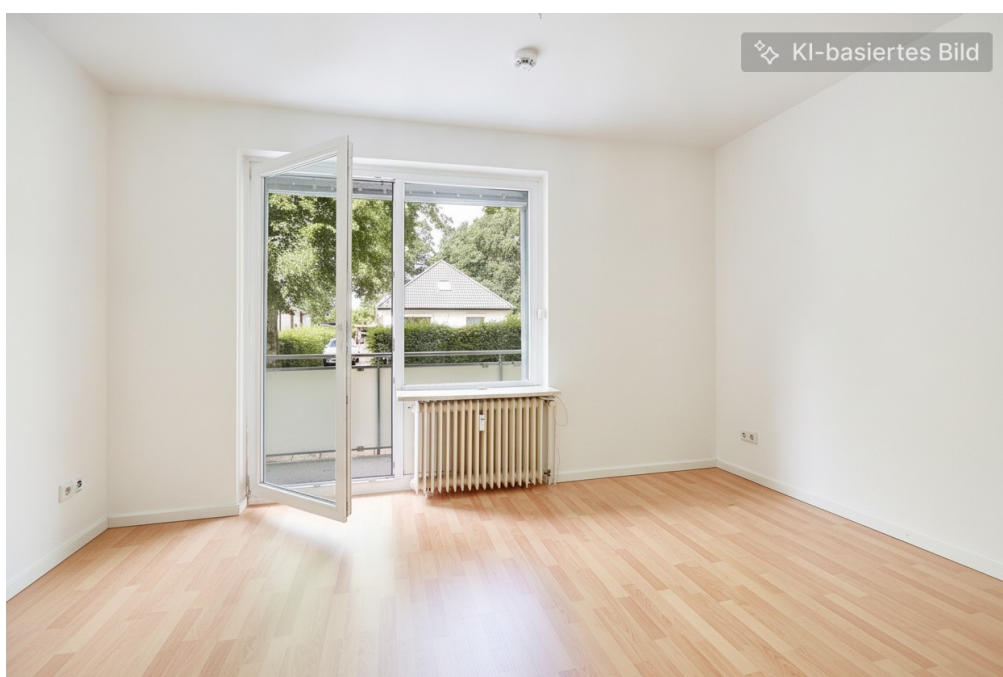
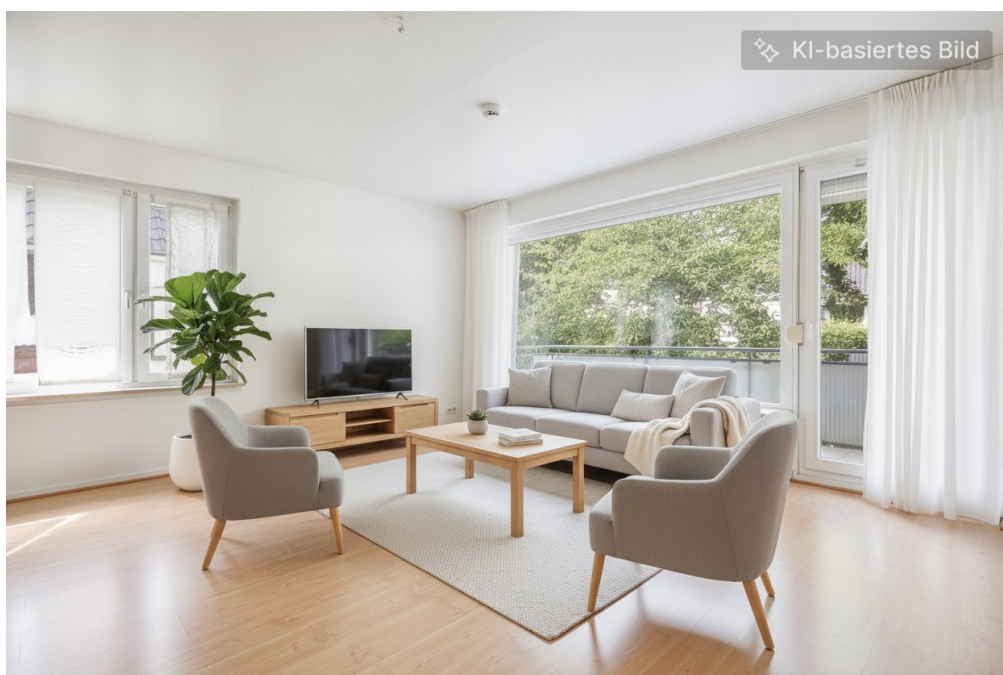
## La proprietà





Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà





Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà





**Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## La proprietà





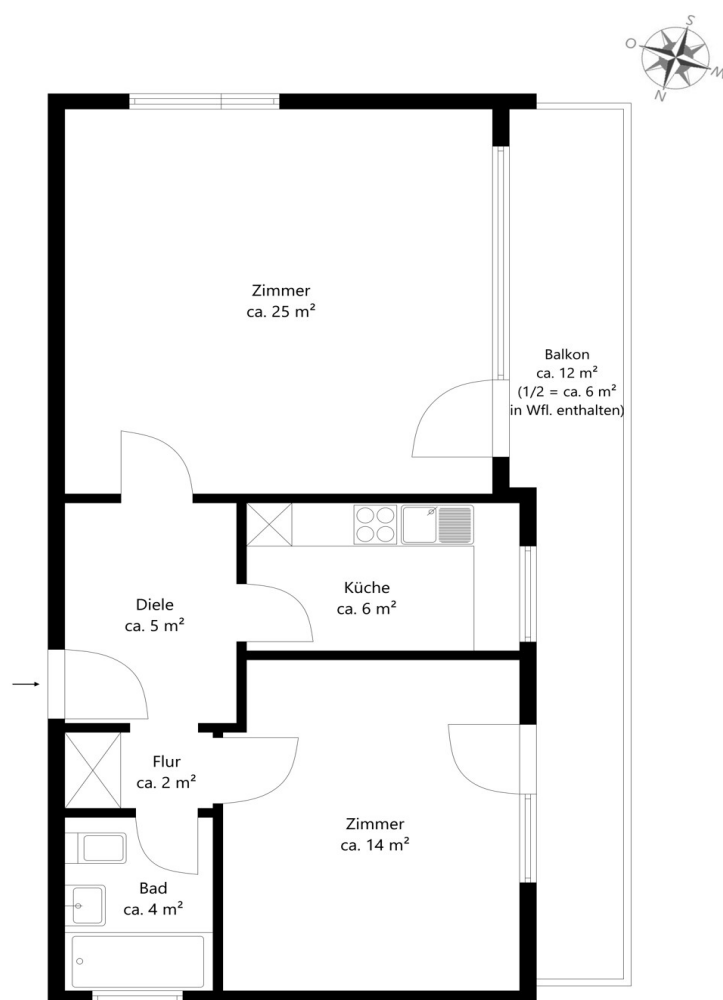
**Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg

## Planimetrie



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: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## Una prima impressione

Diese charmant gelegene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 mit vier Wohneinheiten. Die Wohnung ist im Hochparterre belegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Zimmer verteilt. Die zentrale Diele bietet Zugang zu allen Räumen. Der Wohn- und Essbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Raumgefühl, welches durch die große Fensterfront mit Zutritt auf den Balkon unterstrichen wird. Durch ein weiteres Fenster wird der Raum von zwei Seiten belichtet. Die L-förmig angelegte Küche überzeugt durch ihre praktische Gestaltung und präsentiert sich geschmackvoll und zeitlos. Kurze Arbeitswege und ausreichend Stauraum schaffen eine solide Grundlage, sie ist mit einem Glaskeramik-Kochfeld und einem Geschirrspüler ausgestattet und bietet zudem Platz für eine kleine Sitzgelegenheit.

Ein kleinerer Flur führt zu den Privaträumen, hier kann auch die Garderobe untergebracht werden. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem gelungenen Schnitt, so dass gute Stellflächen für einen großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett gegeben sind. Auch vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang auf den großen Balkon, welcher sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und so den Wohnraum harmonisch erweitert. Überdacht durch den darüberliegenden Balkon und mit optimaler West-Ausrichtung, lassen sich hier entspannte Stunden zum Feierabend im Freien verbringen. Das kompakte Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und profitiert von einem Fenster, das für natürliche Belüftung und angenehme Lichtverhältnisse sorgt.

Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche. Zwei Doppelgaragen halten ebenfalls vier Pkw-Stellplätze bereit, wovon einer dieser Wohnung zugeordnet ist.

Alle Wohnräume wurden im Jahr 2026 im Rahmen von Malerarbeiten renoviert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Ein Austausch der Fenster erfolgte bereits 2008, ebenso wurde das Balkongeländer erneuert. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom zentrumsnahen Wohnen im Grünen begeistern.

**Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## Dettagli dei servizi

- Hochparterre
- Großzügiger Balkon über nahezu die gesamte Hausbreite
- Balkonzugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit großer Fensterfront
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Funktionale L-förmige Küche mit Tageslicht
- Tageslicht-Vollbad
- Moderne Kunststofffenster
- Malerarbeiten 2026
- Eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz im Untergeschoss
- Manuelle Außenrollläden



**Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## Tutto sulla posizione

Diese ruhig gelegene Eigentumswohnung 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 Ahrensbürger 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 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 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.

**Codice oggetto: 26197019 - 22926 Ahrensburg**

## Ulteriori informazioni

**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: 26197019 - 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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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