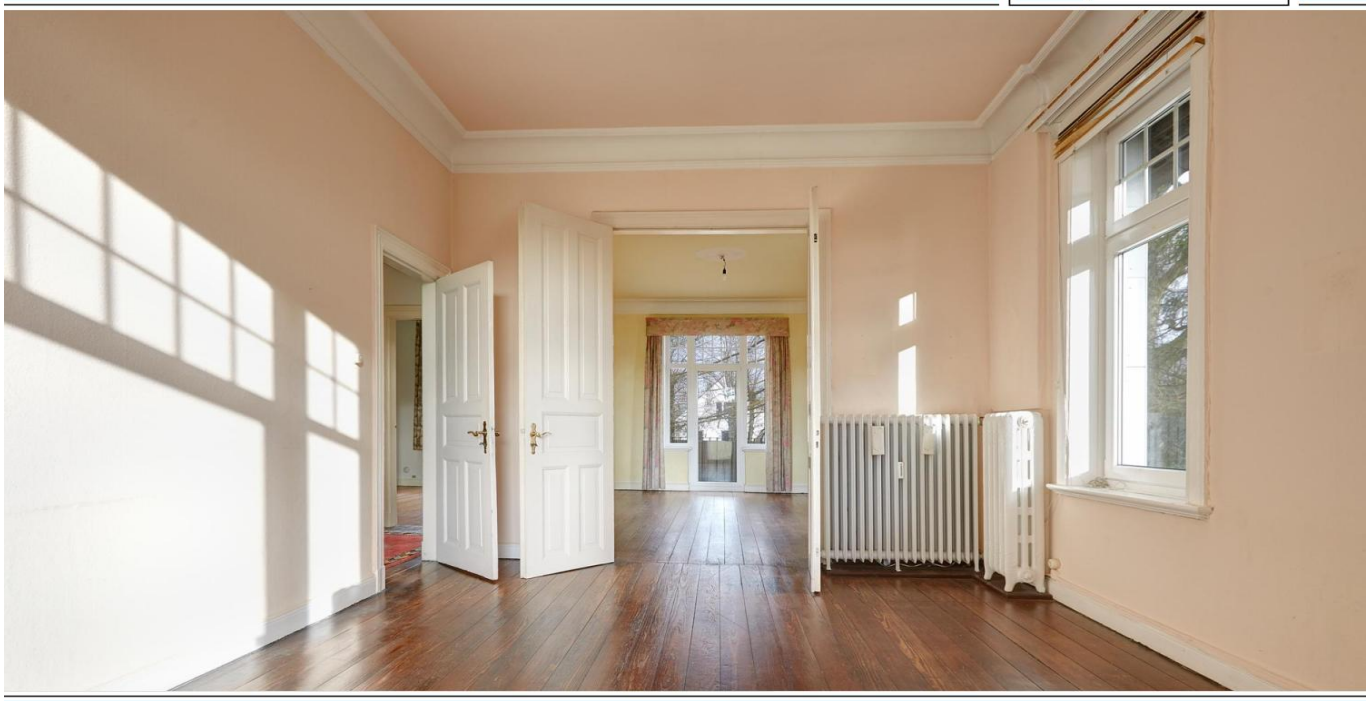
Ahrensburg

Imposante Villa - historisch und chancenreich

VP azonosító: 23197006



VÉTELÁR: 1.049.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 253 m² • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 2.444 m²

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Áttekintés

VP azonosító	23197006
Hasznos lakótér	ca. 253 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1906

Vételár	1.049.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.02.2033
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	190.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

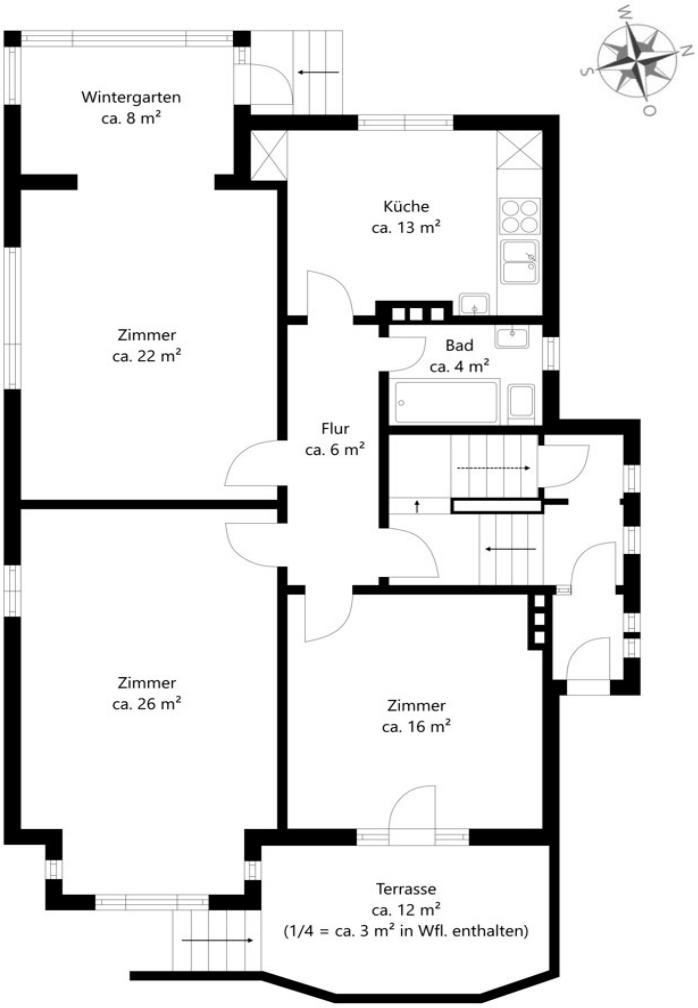
Az ingatlan

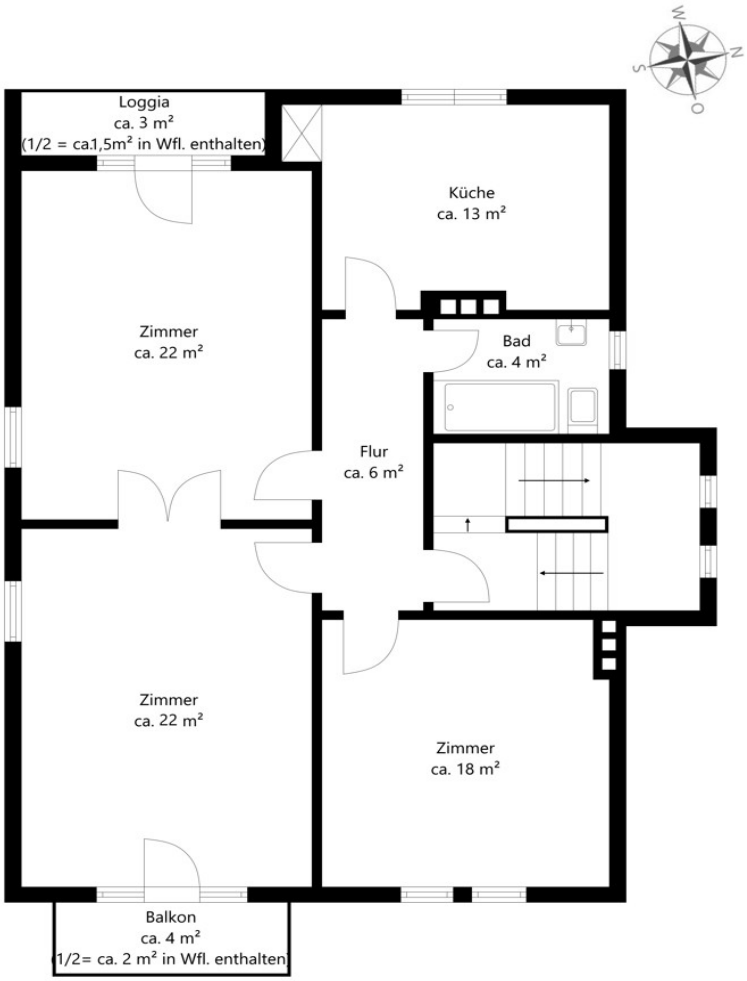
VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

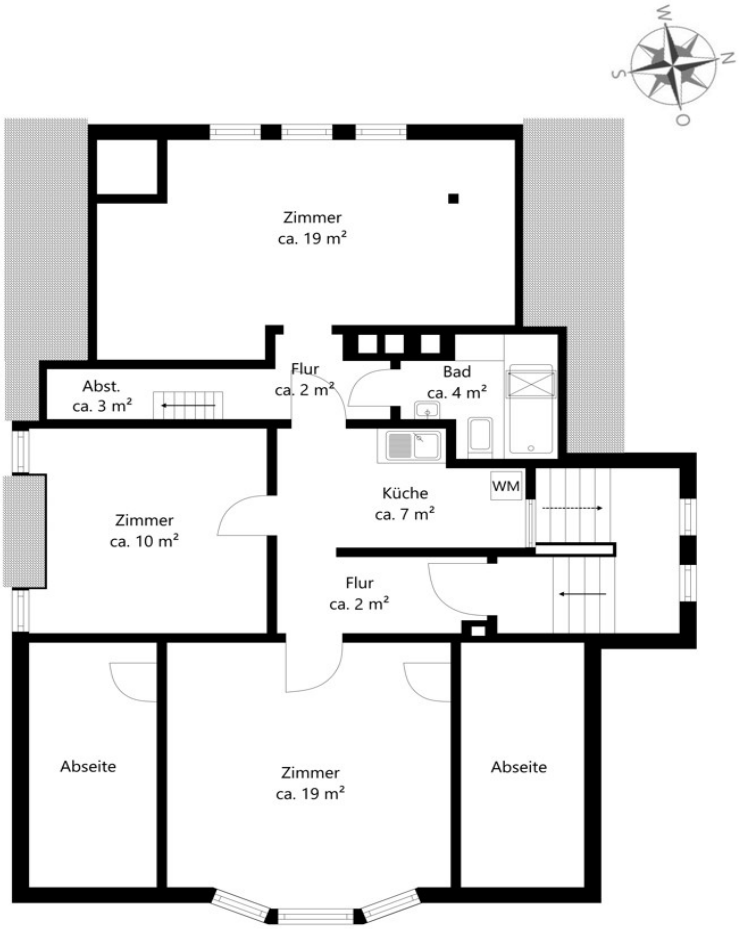
Az ingatlan

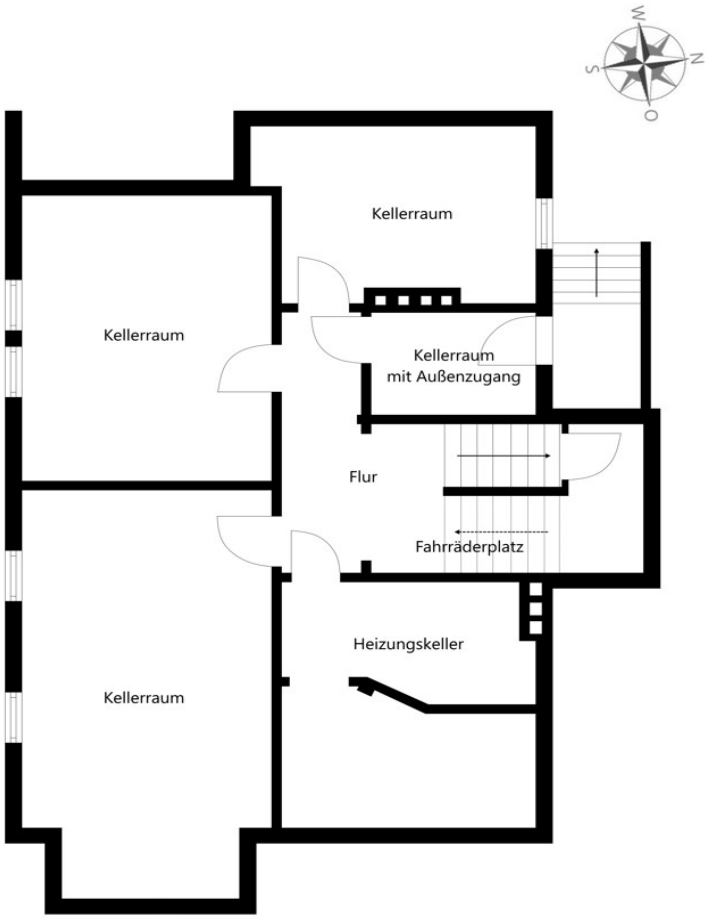
VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Alaprajzok




W
N
S
O
Loggia
ca. 3 m²
(1/2 = ca.1,5m² in Wfl. enthalten)
Küche
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 22 m²
Bad
ca. 4 m²
Flur
ca. 6 m²
Zimmer
ca. 22 m²
Zimmer
ca. 18 m²
Balkon
ca. 4 m²
(1/2= ca. 2 m² in Wfl. enthalten)


W
N
S
O
Zimmer
ca. 19 m²
Flur
ca. 2 m²
Bad
ca. 4 m²
Abst.
ca. 3 m²
WM
Küche
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 10 m²
Flur
ca. 2 m²
Abseite
Zimmer
ca. 19 m²
Abseite



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Az elso benyomás

Diese Stadtvilla aus dem Baujahr 1906 befindet sich auf einem ca. 2.444 m² großen West-Grundstück, umrahmt von Hecken, Rhododendren und altem Baumbestand in bester Lage von Ahrensburg. Das Fachwerk im Giebelbereich ist ein Vorbote für zahlreiche, originale Stil-Elemente, die diese Villa im Innern zu bieten hat – diese Immobilie muss lediglich aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt werden. Aktuell befinden sich in der Villa drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Eine Nutzung als Einfamilienhaus wäre möglich, die Raumaufteilung ist familienfreundlich. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 253 m² und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten: Repräsentatives Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder das Wohnen mehrerer Generationen. Auch eine Nutzung als Anlage-Immobilie erscheint denkbar.

Über das zentrale Treppenhaus erschließt sich der Zugang zu den Wohnungen. Der Grundriss im Erdgeschoss und ist mit dem im Obergeschoss fast identisch und bietet drei großzügige, gut geschnittene Zimmer. Zur Straßenseite und zur Gartenseite befinden sich eine Terrasse und ein Wintergarten mit Gartenzugang im Erdgeschoss und ein Balkon und eine Loggia im Obergeschoss. Eine große Küche lässt sich jeweils als Wohnküche gestalten, die Badezimmer sind derzeit mit einer Badewanne ausgestattet. Im Dachgeschoss stehen ebenso drei Zimmer zur Verfügung. Das vordere Zimmer bietet einen charmanten Erker und zwei geräumige Abseiten, so dass dieses Zimmer keine Dachschrägen hat. Auch das hintere Zimmer ist geräumig und gut zu möblieren.

Der Charme des Jugendstils findet sich an vielen Stellen und bietet sich an, in neuem Glanz zu erstrahlen. Dazu gehören die hohen Stuckdecken, die Pitch Pine Dielen und die zweiflügelige Tür im Wohnbereich des Obergeschosses. Einige Fenster wurden bereits ausgetauscht, dabei wurde auf den ursprünglichen Charakter mit Sprossenfenstern Rücksicht genommen. An anderer Stelle finden sich noch die ursprünglichen Stilfenster. Auch hinsichtlich energetischer Maßnahmen des Daches und der Dämmung gibt es einige Möglichkeiten, die Immobilie dem heutigen Standard anzupassen.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier befindet sich eine Gasheizung aus dem Jahre 1990, zudem besteht ein Außenzugang zum Keller. Ein Anschluss an das Glasfasernetz ist möglich. Im Zuge einer Sanierung der Villa ist zu prüfen, welche Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich geschaffen werden könnten. Der Garten bietet viel Gestaltungspotenzial, der hintere Grundstücksteil beinhaltet ein zweites Flurstück. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und versetzen Sie diese Liebhaber-Immobilie in die

heutige Zeit.

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Minden a helyszínrol

Diese Villa befindet sich in einem sehr guten Wohngebiet von Ahrensburg und ist von Jugendstilvillen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und ist umgeben von Wäldern und Grünflächen, zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Sie können die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichen. Das urbane Stadtzentrum bietet 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 Einzelhandelsgeschäfte und zwei große Kaufhäuser, welche zu Shoppingtouren einladen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführenden Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad, ein Golfplatz, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant. Das Ahrensburger Schloss verzaubert Einwohner und Besucher der Stadt gleichermaßen.

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. 20 Minuten erreicht.

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 190.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 23197006 - 22926 Ahrensburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com