

Einfamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage am Waldrand

22926 Ahrensburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-145



Wohnfläche ca.: **80 m²** - Zimmer: **4**



Einfamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage am Waldrand

Objekt ID	SF-145
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22926 Ahrensburg
Wohnfläche ca.	80 m ²
Grundstück ca.	506 m ²
Nutzfläche ca.	15 m ²
Zimmer	4
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Separates WC, Teilunterkellert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Haus, das im Jahr 1953 in massiver Bauweise errichtet wurde, weist einen ganz besonderen Charme auf, den man an Neubauten so nicht findet.

Ein Blick ins Haus zeigt, dass der Spagat zwischen komfortablen Wohnen, familiärer Gemütlichkeit und historischem Charme gut gelungen ist. Das Haus überzeugt durch eine dezente Farbgebung, tlw. historischen Holzdielen und der traumhaften Lage - in einer Sackgasse direkt am Wald.

Beim Kauf eines Hauses aus den 50-er Jahren stellt das Zusammentreffen von Alt und Neu immer einen gewissen Reiz da, welches auch hier unendliche Möglichkeiten bei der Gestaltung und Einrichtung des Zuhauses bietet.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss

- Wohnbereich mit Holzdielen, Kaminofen/Speckstein, Putzwände
- Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer mit Holzdielen und Putzwänden
- Küche mit offenem Zugang zum Flur und zum Wohnbereich mit Einbauküche, Herd mit Cerankochfeld, Bodenfliesen und weißen Wandfliesen
- helles großzügiges Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Handtuch-Heizkörper, Anschluss für Waschmaschine, Bodenfliesen und weißen Wandfliesen
- Betreten des Gartens über Vorder- und Hintereingang des Hauses

Treppe

- vom Flur EG zum Flur OG aus Vollholz

Obergeschoss

- kleiner Flur mit Holzdielen und Putzwänden
- Wohn-/Schlafzimmer mit Holzdielen und Putzwänden
- kleines Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer mit Holzdielen und Putzwänden
- kleines WC mit Waschbecken, Boden - und Wandfliesen

Garten

- überwiegend Rasen, Gartenhaus und Unterstand für Kaminholz

Die Beheizung inkl. Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gaszentralheizung.
Das Haus ist teilunterkellert. Der Zugang erfolgt über das Badezimmer.

Folgende Modernisierungen haben stattgefunden:

- Einbau neuer Holzfenster ca. 2014/2015
- Fassadenanstrich ca. 2018
- Erdgeschoss Holzdielen ca. 2014/2015



- Kaminofen Speckstein ca. 2004
- Erneuerung Elektrik ca. 2000/2002
- Internet über Telefonleitung, Glasfaser wurde an der Straße 2018 gelegt, Anschluss für Kabel TV im Hause vorhanden

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.10.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1953
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	295,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

- Ahrensburg ist unmittelbar vor den Toren von Hamburg gelegen
- viele Wälder und Grünflächen sorgen für eine idyllische und naturbelassene Umgebung
- intakte Infrastruktur mit sämtlichen Schulformen, verschiedenen Kindergärten, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc.
- hervorragende Verkehrsanbindung über die A1 und L86(B75) an Hamburg (ca. 30 min.) sowie Lübeck (ca. 40 min.)
- optimale Bus-und Bahnverbindungen; das Bahn-Netz ist Teil des öffentlichen Hamburger Verkehrsverbundes, so dass Sie den Hauptbahnhof Hamburg in ca. 20 Minuten erreichen
- Ahrensburg ist bekannt für sein Schloss - ein Prachtbau der Renaissance-Architektur





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

