

Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Lübecker Straße 101
22087 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

Exposé - Nordsee-Insel-Ensemble

Amrumstieg – Syltring – Helgolandring – Langeneßweg



**-Hamburger Speckgürtel-
für Eigennutzer oder Kapitalanleger**

**Ahrensburg - Attraktive Wohnlagen vor den Toren Hamburgs mit
städtischer Infrastruktur, viel Potential und klangvollen Straßennamen**

Anzahl der Zimmer	3 Zimmer
Wohnflächen	86,47 m ²
Grunderwerbsteuer	6,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,5 % auf den Kaufpreis
Makler	7,00 % inkl. MwSt. (Käufer 3,5 % und Verkäufer 3,5 %)
Kaufpreis	NEU!!! 214.500,00 € zzgl. 12.000,00 € TG-Stellplatz (Preisreduzierung: 249.000,00 EUR)
Baujahr	1979

Lage

Umfeld

Ahrensburg ist landschaftlich sehr schön gelegen und bietet viele Sehenswürdigkeiten. Diese reichen von den weitläufigen Bredenbecker Teichen bis hin zum Schloss Ahrensburg, ein Wasserschloss im Renaissancestil mit umgebendem Schlosspark, Schlosskirche und integriertem Museum. Weitere Attraktionen sind der Marstall, das Haus der Natur im Stadtteil Wulfsdorf sowie die Bagatelle, das aufwendig restaurierte ehemalige Haus der Grafenfamilie Schimmelmann.

Durch die verkehrsnah Lage zu Hamburg aber auch zu Lübeck und zum Ostseestrand bietet Ahrensburg auch interessante Ausflugsziele.

Infrastruktur

Ahrensburg verfügt über nahezu alle Dienstleistungen für den täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf. Viele Kindergärten, Grundschulen, alle Formen weiterführender Schulen, diverse Sportstätten und Vereine, ein Golfplatz, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, ein Wochenmarkt, Ärzte, Zahnärzte, Banken, Versicherungen, Restaurants und Cafes lassen kaum einen Wunsch offen.

Ein kleines Krankenhaus mit vorwiegend chirurgischer Ausrichtung findet sich ebenfalls hier. Zur weiteren medizinischen Versorgung ist eines der größeren Krankenhäuser im Hamburg zu empfehlen.

Auch als Wirtschaftsstandort bietet Ahrensburg Vorteile und beherbergt zurzeit auch mehrere große Unternehmen wie z.B. die E.ON Hanse AG und die Acer Computer GmbH.

Verkehrsanbindung

Ahrensburg ist nahe der Autobahn A1 Bremen-Lübeck an der gleichnamigen Ausfahrt gelegen. Eine Bundesstraße (B 75) stellt eine Verbindung nach Hamburg dar.

Im Bereich des öffentlichen Verkehrsnetzes gibt es neben mehreren Buslinien auch einen U-Bahnhof der Linie U1 sowie einen Regionalbahnhof auf der Strecke Hamburg-Lübeck.

Fazit

Ahrensburg liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung, bietet viele schöne Wohnlagen und verfügt über ein breites Infrastrukturangebot. Vor den Toren Hamburgs lässt es sich hier ruhig und beschaulich, aber dennoch immer nahe des Geschehens, sehr gut leben.

Objektbeschreibung Die gesamte Wohnanlage wurde 1979 auf einem großen, parkähnlichen Grundstück angelegt und wird liebevoll gepflegt. Auf dem gesamten Grundstück gibt es keinen Autoverkehr, was diese Anlage zu einem idealen Ort für Familien und Ruhesuchende macht. Die schönen Rotklinker prägen das Bild.

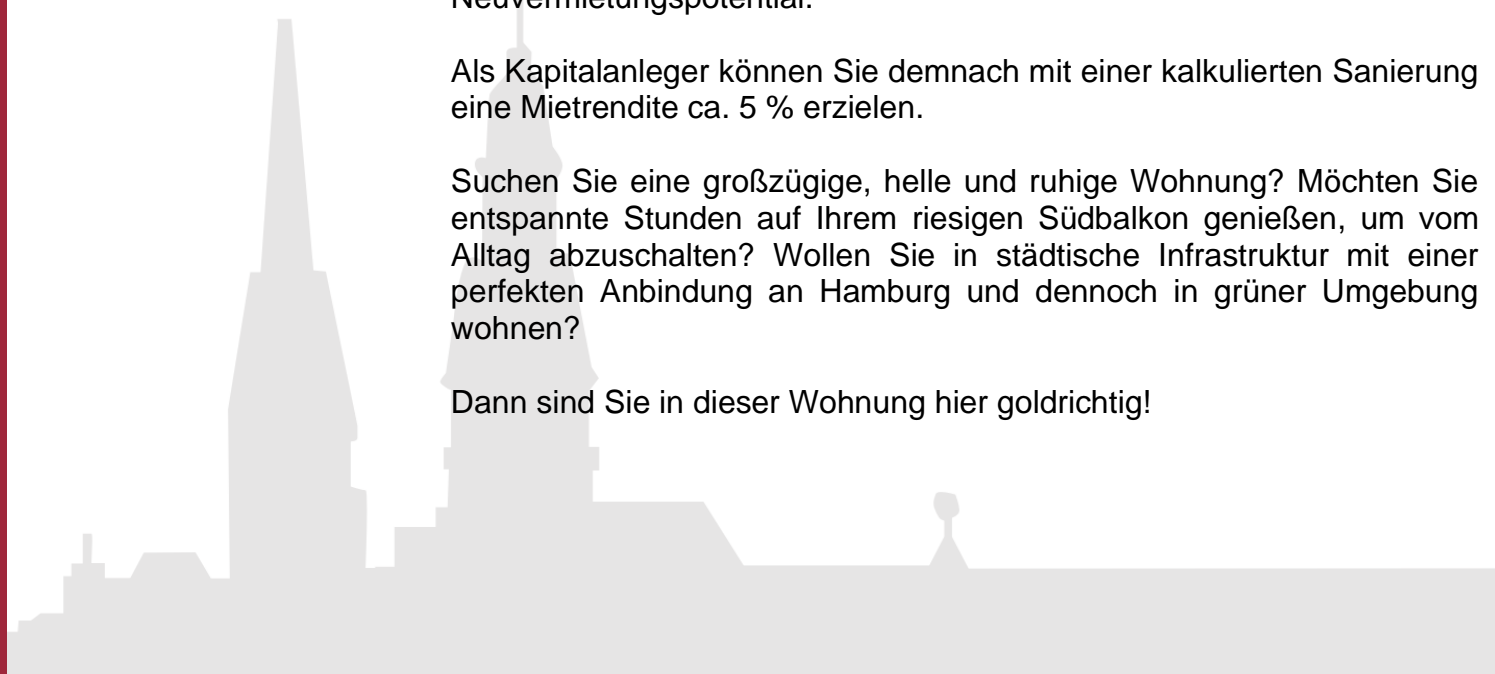
Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, ist allerdings wunderschön geschnitten und bietet genau den gesuchten Grundriss für Paare und Familien. Als Eigennutzer können sie dieses tolle Objekt nach ihren Wünschen gestalten. Der große Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein.

Für Kapitalanleger bietet sich hier ebenfalls ein renditestarkes Investment. Die 3-Zimmer-Wohnungen dieser Art sind stark nachgefragt, was bei Neuvermietungen regelmäßig zu vielen Anfragen führt. Mit einer einfachen Leichtbauwand lässt sich, wenn gewünscht, sogar ein viertes Zimmer abtrennen. In renoviertem Zustand kann eine Neuvermietung mit 11–12 EUR pro Quadratmeter kalkuliert werden. Kapitalanlegern bietet das Objekt einen gesuchten Grundriss und gutes Neuvermietungspotential.

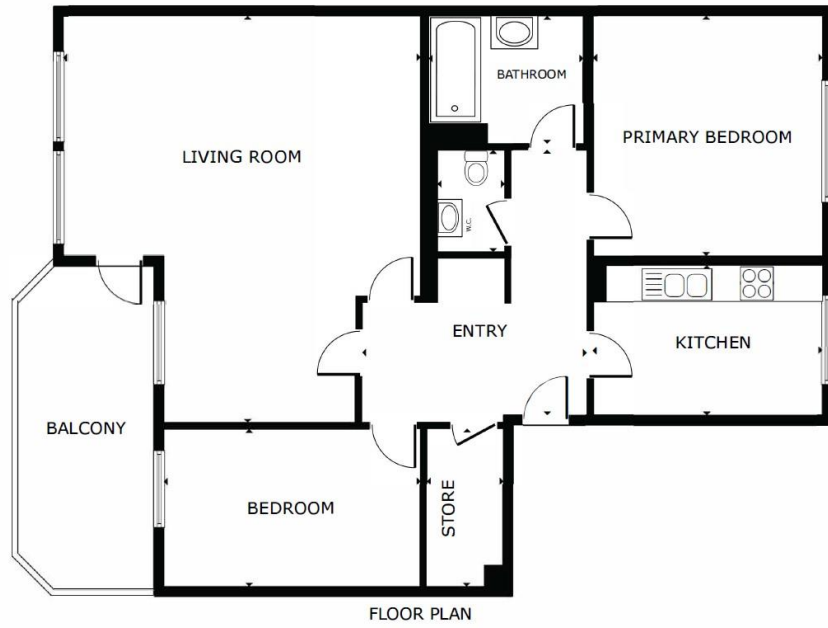
Als Kapitalanleger können Sie demnach mit einer kalkulierten Sanierung eine Mietrendite ca. 5 % erzielen.

Suchen Sie eine großzügige, helle und ruhige Wohnung? Möchten Sie entspannte Stunden auf Ihrem riesigen Südbalkon genießen, um vom Alltag abzuschalten? Wollen Sie in städtische Infrastruktur mit einer perfekten Anbindung an Hamburg und dennoch in grüner Umgebung wohnen?

Dann sind Sie in dieser Wohnung hier goldrichtig!



Grundriss



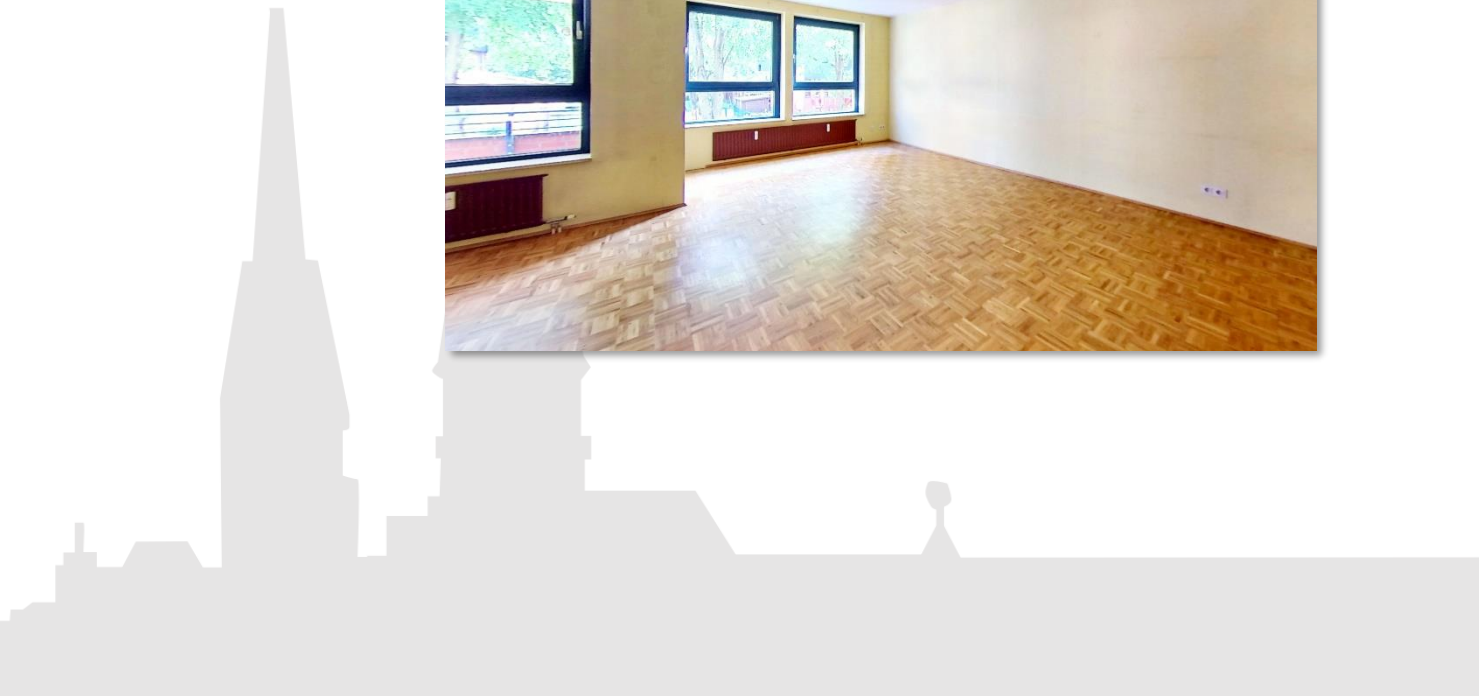
Das Objekt - das Umfeld



Balkon



Wohnzimmer



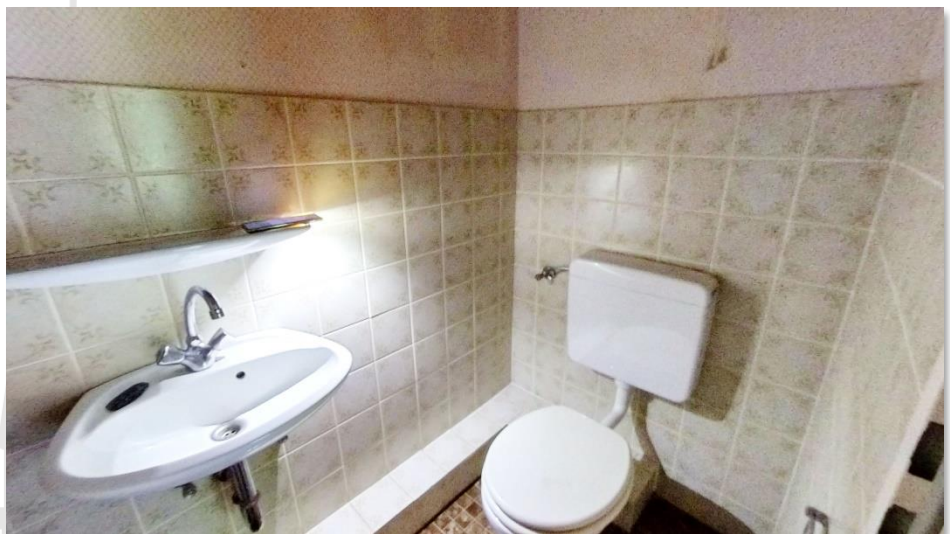
Küche



Schlafzimmer

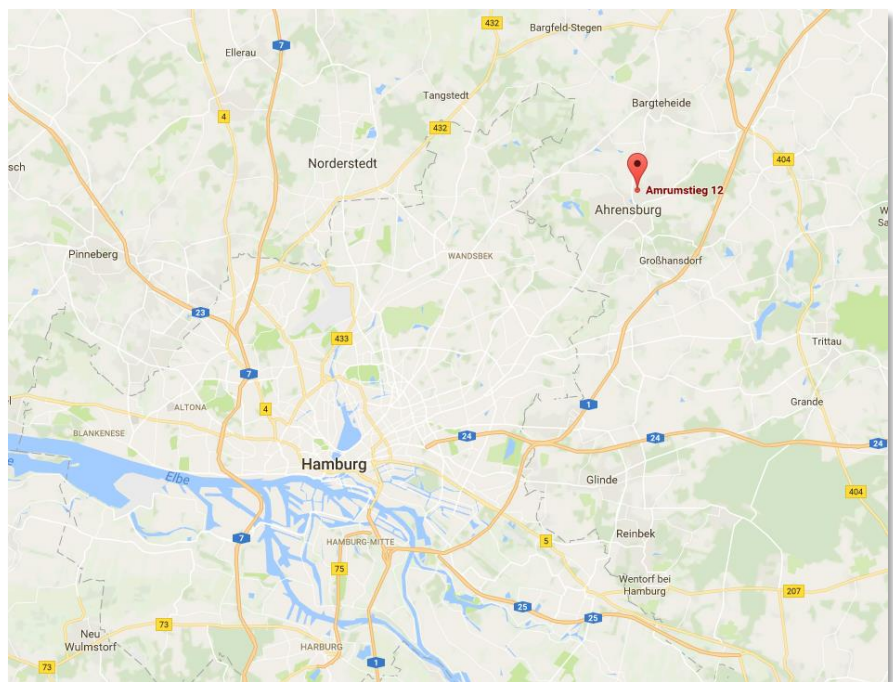
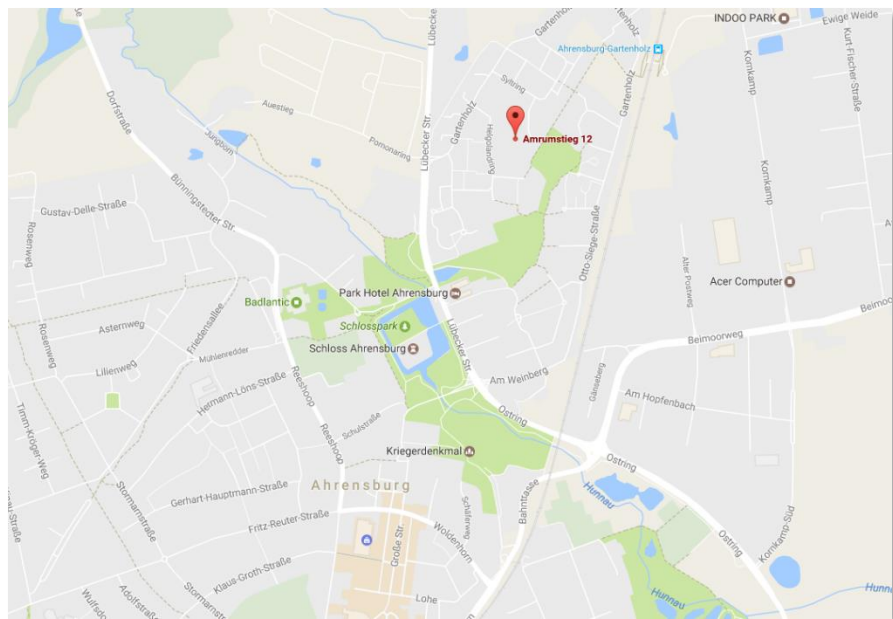


**Bäder
(separates WC und
Vollbad)**



Lage der Objekte:

- Amrumstieg 12
- Langeneßweg 5
- Helgolandring 32



Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt 50 % Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr ebenfalls in Höhe von 50 % zu zahlen. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.