

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

---

### Großzügige, lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung



**-Hamburger Speckgürtel-**

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

**Anzahl der Zimmer** 5 Zimmer

**Wohnflächen** ca. 105 m<sup>2</sup>

**Grunderwerbsteuer** 6,5 % auf den Kaufpreis

**Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)** ca. 2,5 % auf den Kaufpreis

**Makler** 3,5 % auf den Kaufpreis für den Käufer

**Kaufpreis** 359.000,00 €

**Preisreduzierung:** 299.000 EUR zzgl. 12.000,00 € TG-Stellplatz

**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 verkehrsnahen 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 Cafés 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.

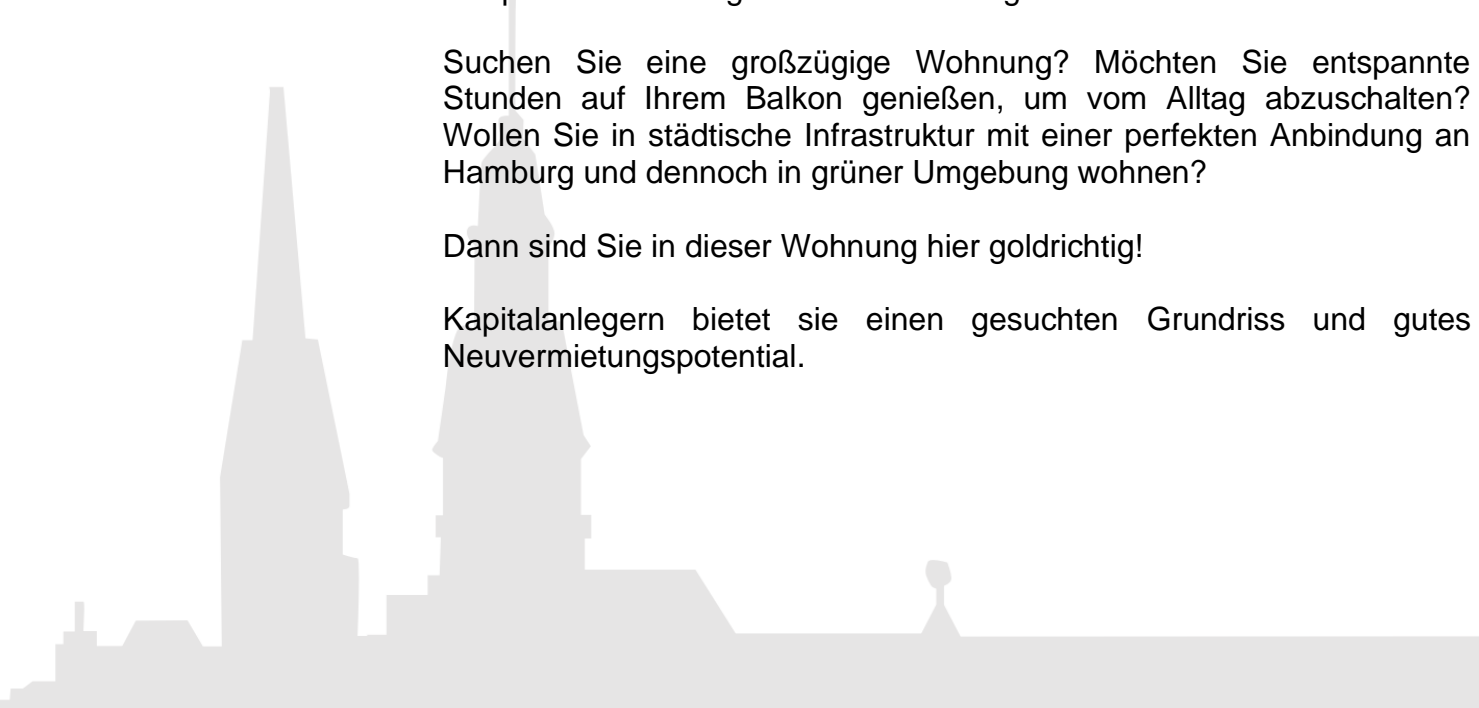
**Objektbeschreibung** Die gesamte Wohnanlage wurde 1979 auf einem großen, parkähnlichen Grundstück angelegt und wird liebevoll gepflegt. Auf dem gesamten Gelände gibt es keinen Autoverkehr, was diese Anlage zu einem idealen Ort für Familien und Ruhesuchende macht. Die schönen Rotklinker und alter Baumbestand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

Die wunderschön geschnittene Immobilie bietet genau den gesuchten Grundriss für Familien. Ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großen Balkon ist das Herzstück dieses Objektes. Vom Esszimmer betreten sie die Küche, die ebenfalls einen Austritt auf die Loggia bietet. Die helle Einbauküche befindet sich in gutem Zustand und ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet. Die Wohnung besticht durch gehobene Ausstattung und befindet sich einem sehr gepflegten Zustand. Das hochwertige Badezimmer hält eine Dusche und eine Whirlpoolbadewanne zum Entspannen bereit. Alle Wohnräume sind mit Holzparkett ausgelegt. Neben dem Wohn- Esszimmer und dem großen Hauptschlafzimmer gibt es drei weitere gut nutzbare Räume.

Suchen Sie eine großzügige Wohnung? Möchten Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon 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!

Kapitalanlegern bietet sie einen gesuchten Grundriss und gutes Neuvermietungspotential.





## Grundriss



## Das Objekt - das Umfeld



## Eingangsbereich



## Wohn-/Esszimmer



## Küche



## Balkon



**Blick vom Balkon**

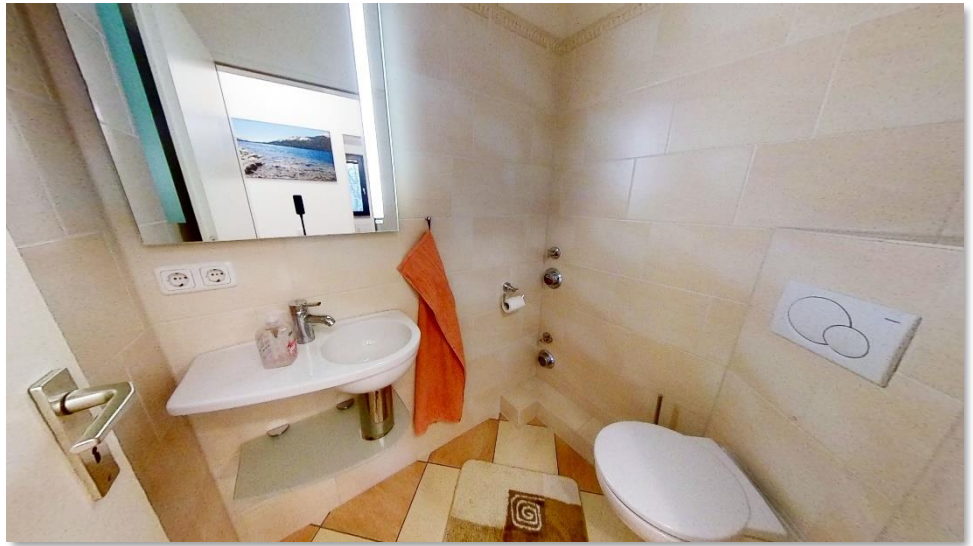


**Badezimmer**





**Gäste-WC**



**Hauptschlafzimmer**



Zimmer 3



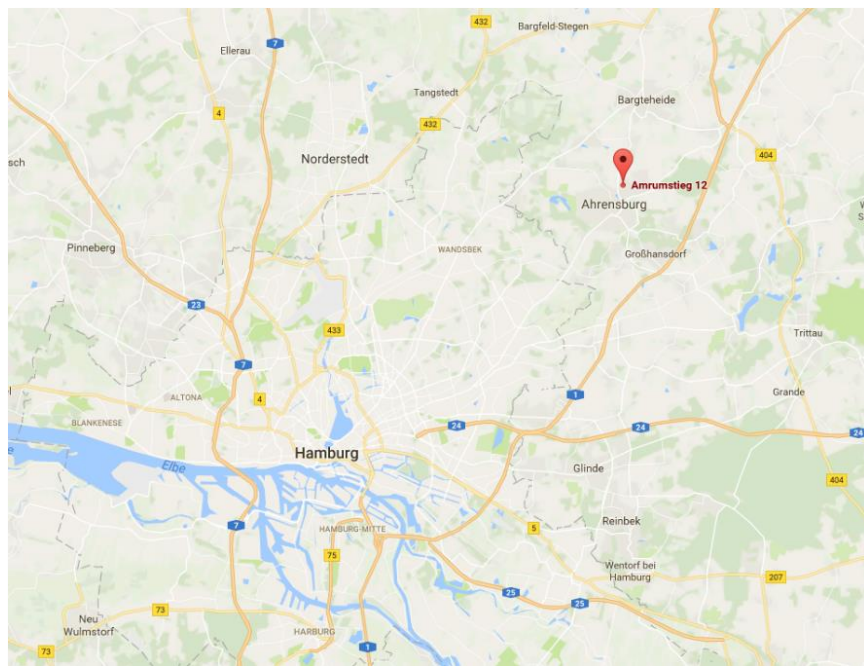
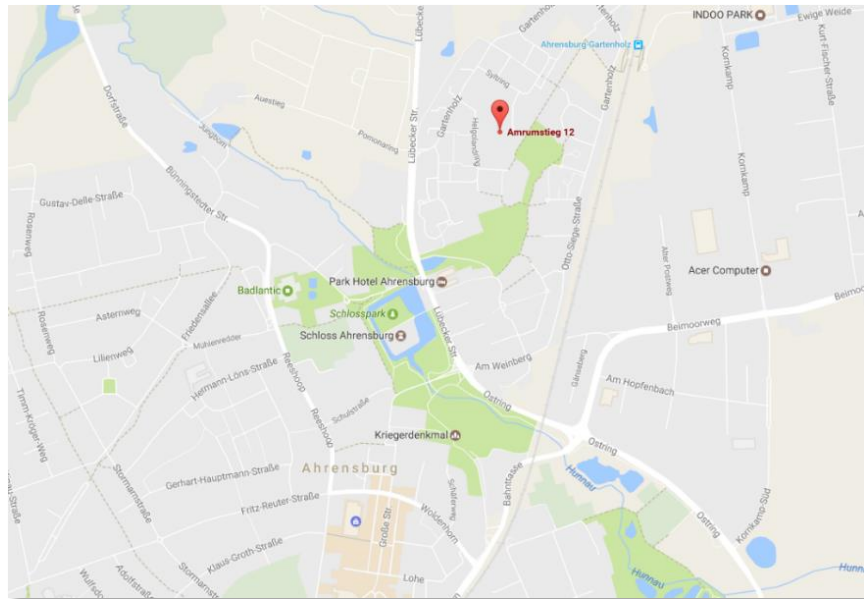
Zimmer 4



Zimmer 4



## Lage



### Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt keine Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,5 % inkl. geltender Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises zu zahlen. Der Verkäufer zahlt eine Provision in der selben Höhe. 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 Bundesdaten-schutzgesetzes (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.