

Ahrensburg

# Planen Sie Ihr Einfamilien-/Doppelhaus

Número de propiedad: 23197015



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

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## De un vistazo

Número de propiedad	23197015	Precio de compra	379.000 EUR
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## Una primera impresión

Das ca. 1.011 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer gefragten und familienfreundlichen Lage von Ahrensburg in der Siedlung „Am Hagen“ und verfügt über gute infrastrukturelle Parameter. Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Für eine mögliche Bebauung des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 42 Satzung der Stadt Ahrensburg für das Gelände Siedlung Am Hagen. Mit einer baurechtlichen Ausweisung von WA ist eine Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet möglich. Die bebaubare Grundfläche ist auf ein Höchstmaß von 25 % (0,25 Grundflächenzahl) beschränkt. Daraus ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 253 m<sup>2</sup>. Planen Sie hier Ihr Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus in zweiter Reihe auf Basis der ausgewiesenen Eingeschossigkeit. Für die Errichtung sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Das Baufenster hat eine Größe von ca. 12,50 x 18 Meter. Derzeit ist das Grundstück noch mit einer Bestandsimmobilie bebaut, dessen Abriss zu Lasten des Käufers geht. Diese Angaben sind unverbindlich und vom Käufer selbst zu prüfen. Lassen Sie sich inspirieren und kalkulieren Sie dieses Bauvorhaben nach Ihren Vorstellungen.

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## Todo sobre la ubicación

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, vier Kindergärten ein Edeka-Markt sowie zwei Restaurants und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ahrensburg ist mit gut 35.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Die Umgebung bietet zum einen das Ahrensburger Stadtzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Wochenmarkt, Ärzte aller Fachrichtungen und ein breites gastronomisches Angebot. Zum Erholen lädt das Freizeit- und Hallenbad Badlantic ein. Andererseits bieten Wälder, Parks, kleine Bäche und Flüsse viel Natur direkt vor der Haustür für Aktivitäten und Entspannung im Freien. In Ahrensburg sind alle Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Eine Auswahl an verschiedenen Sportvereinen, Musikschulen und anderen Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend. Mit der A1 und der B75 bestehen zwei sehr gute Verbindungen an die Hansestädte Hamburg (ca. 30 Min.) und Lübeck (ca. 40 Min.). Die Bus-, U-Bahn- und Regional-Bahnverbindungen sind ebenfalls sehr gut ausgebaut. So erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in nur ca. 16 Minuten.

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 23197015 - 22926 Ahrensburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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