

1,5 Zimmer Kapitalanlage in Top-Lage

Hagener Allee 70 e, 22926 Ahrensburg
€ 219.000,--



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 45 m ²
Kellerraum	ca..8 m ²
Grundstück	1.875 m ²
Miteigentumsanteil	655/100.000
Tiefgaragenstellplatz	
Baujahr	1995
Dacherneuerung	2023
Einbauküche	2017
Zimmer	1,5
Wannenbad	
Gaszentralheizung	2015
Nettokaltmiete pro Monat	511,00 €
Miete Tiefgarage	60,00 €
Nettojahresmiete	6.852,00 €
Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage	161,03 €
Kaufpreis	€ 219.000,--
Maklercourtage	3,25 % inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Diese attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in einer der gefragtesten Gegenden von Ahrensburg.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Details und zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung und Highlights

- **Wohnfläche:** Ideale Größe mit klug geschnittenen 1,5 Zimmern.
- **Offene Küche:** Hochwertig gestaltet und erst 2017 modernisiert, bietet sie den perfekten Ort für kulinarische Entfaltung.
- **Badezimmer:** Komfortables Wannenbad mit zeitloser Ausstattung.
- **Terrasse:** Eine private Außenfläche, die zum Entspannen und Genießen einlädt.
- **Kellerraum**
- **Tiefgaragenstellplatz:** Ein komfortabler und sicherer Stellplatz in der Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung.
- **Wohnanlage:** Gepflegtes Ambiente mit angenehmer Nachbarschaft.
- **Dachsanierung:** Das Wohngebäude wurde 2023 auf den neuesten Stand gebracht und verspricht eine nachhaltige Wertsteigerung.

Besonderheiten

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Der Mieter ist äußerst zuverlässig, ordentlich und pflegt die Immobilie sehr gewissenhaft.

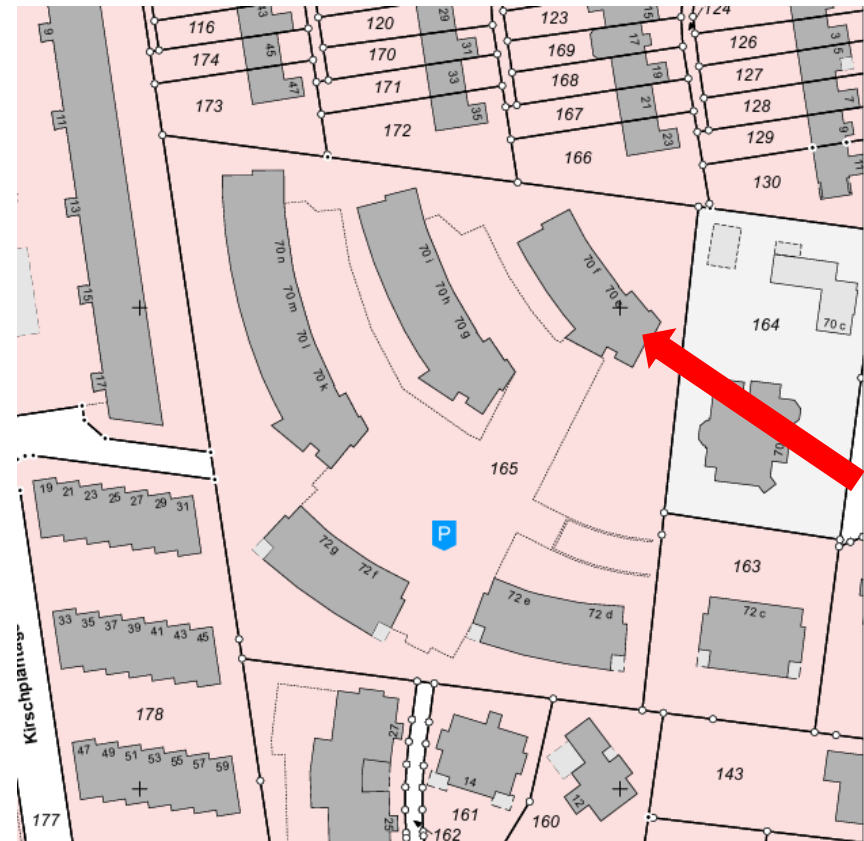
Fazit

Ob als Kapitalanlage oder zukünftiges Domizil – diese 1,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ideale Lage, hochwertige Ausstattung und eine moderne Wohnqualität. Zusätzliche Vorteile wie der großzügige Kellerraum, der Tiefgaragenstellplatz und die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und bitten Sie höflich, den Bewohnern ihre Privatsphäre zu gönnen und somit von Alleingängen abzusehen.

LAGE

Die Immobilie liegt in einer erstklassigen Wohnlage Ahrensburgs, umgeben von alten Villen und hochwertigen Wohnhäusern. Diese exklusive Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Schulen sind bequem erreichbar, während der nahe Bahnhof Ahrensburg und Busverbindungen eine schnelle Anbindung an Hamburg gewährleisten. Die Stadt Ahrensburg selbst vereint urbanen Komfort mit idyllischem Flair. Sie bietet zahlreiche kulturelle Highlights, wie das historische Schloss Ahrensburg mit seinem beeindruckenden Park, und begeistert Naturliebhaber mit umliegenden Wäldern, Seen und Wanderwegen. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie eine erstklassige medizinische Versorgung tragen zur hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig macht die ausgezeichnete Verkehrsanbindung Ahrensburg besonders attraktiv für Pendler, die das Leben im Grünen und die Nähe zu Hamburg gleichermaßen schätzen.



Bilder sagen mehr als Worte





Bilder sagen mehr als Worte



Der GRUNDRISS



Der Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

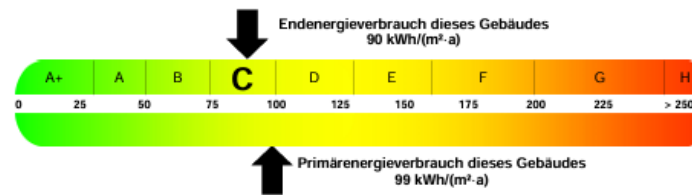


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2018-001880313

Registrierungsnummer¹⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

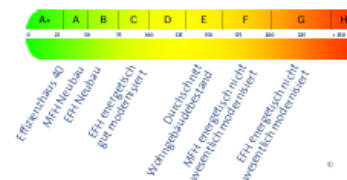
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	341.633	114.796	226.837	1,08

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.

Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.