

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ahrensburg

Großzügige, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Ahrensburg



Objekt-Nr. **OM-325828**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:

JH

Mobil: 0160 97668868

Nordstrandring
22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,80 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, großzügige und ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 in Ahrensburg.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: drei geräumige Zimmer, eine moderne Küche mit neuwertiger Einbauküche, ein hell gefliestes innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Kleideraufhängung.

Ein Kellerabteil und ein PKW-Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Zudem steht im Keller ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 45 m² bietet eine separate, ca. 9 m² große Nische, die vielseitig genutzt werden kann – ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Fitnessbereich. Derzeit dient diese Fläche als Home-Gym.

Die Wohnräume und der Flur sind mit Laminat ausgestattet.

Die Einbauküche (2020) verfügt über moderne Geräte, darunter ein NEFF-Backofen, ein E-Herd, ein Geschirrspüler sowie eine geräumige Kühl-Gefrierkombination (ca. 350 Liter).

Technischer Zustand

Die Wohnung ist technisch auf dem neuesten Stand: Alle Wohn- und Schlafzimmer sowie der Flur sind mit LAN-Dosen ausgestattet und untereinander vernetzt.

Energetischer Zustand

Der Energieausweis von 2018 weist zwar einen Endenergieverbrauch von 133,8 kWh/(m²a) aus (Energieklasse E). Dieser Wert liegt nur geringfügig über der Energieklasse D (100-130 kWh/(m²a)). Allerdings reflektiert dieser Wert nicht mehr aktuellen Zustand.

Seitdem wurde die Wohnung jedoch umfangreich energetisch saniert:

1. Fensteraustausch (2024): Alle Fenster, einschließlich der Wintergartenfront (allein schon ca. 17 m²), wurden durch moderne Dreifachverglasung mit energieeffizienten Rahmen ersetzt.
2. Neue Heizkörper (2023/2024): Sämtliche relevanten Heizkörper wurden durch moderne Modelle ersetzt.

Zusätzlich ist das Dach der Wohnung gedämmt, wodurch der Energieverbrauch gemäß des Versorgers bereits niedriger ist als der des gesamten Gebäudes. Dank dieser Maßnahmen wird die Energiebilanz der Wohnung zukünftig deutlich verbessert sein.

Zusammenfassung:

Diese gut ausgestattete und modernisierte Wohnung bietet Komfort, Geräumigkeit und eine ideale Lage. Mit einem aktuellen Mietspiegel von ca. 13 €/m² in Ahrensburg könnte die Wohnung bei Vermietung eine Rendite von etwa 4,2 % erzielen. Sie eignet sich daher sowohl für die Eigennutzung als auch als lukratives Renditeobjekt. Jetzt direkt von privat und ohne Provision verfügbar.

Erneuerungen der letzten Jahre

2024: Austausch aller Fenster und Wintergartenfenster (moderne Dreifachverglasung mit energieeffizienten Rahmen)

2023/2024: Austausch aller relevanten Heizkörper.

2020: Neue Einbauküche, LAN-Verkabelung, Wand- und Türanstrich, neue Badezimmerarmaturen, neue Duschtrennwand sowie neue WC und Toilettenspülkästen.

Ausstattung

Erneuerungen der letzten Jahre

2024: Austausch aller Fenster und Wintergartenfenster (moderne Dreifachverglasung mit energieeffizienten Rahmen)

2023/2024: Austausch aller relevanten Heizkörper.

2020: Neue Einbauküche, LAN-Verkabelung, Wand- und Türanstrich, neue Badezimmerarmaturen, neues Duschtrennwand sowie neue WC und Toilettenspülkästen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Stadt Ahrensburg, im südöstlichen Holstein (Landkreis Stormarn) gelegen, kombiniert naturnahe Landidylle mit urbaner Nähe zur Hansestadt Hamburg. Rund ein Viertel der Stadtlfläche besteht aus Wald, was Ahrensburg besonders lebenswert macht.

Die Wohnung befindet sich im Nordstrandring im Stadtteil Gartenholz, einer der jüngsten und begehrtesten Gegenden Ahrensburgs. Ahrensburg ist hervorragend in das öffentliche Verkehrsnetz des HVV integriert und bietet optimale Anbindungen mit der U-Bahn, S-Bahn und verschiedenen Buslinien. Der Bahnhof „Ahrensburg-Gartenholz“ ist nur fünf Gehminuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Hamburg – in ca. 25 Minuten erreicht man den Hauptbahnhof.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

10 Minuten bis HH-Rahlstedt

20 Minuten bis Hasselbrook (S1)

25 Minuten bis HH-Hauptbahnhof

40 Minuten bis HH- Flughafen

Der wunderschöne Schlosspark Ahrensburg ist nur ca. 700 m entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport, Picknicks oder einfach zum Entspannen ein. Das historische Ahrensburger Schloss, ein Wahrzeichen der Stadt, prägt das Stadtbild seit über 400 Jahren.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem City Center und dem Rathausplatz ist nur ca. 1,500 Meter entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot.

Ahrensburg ist besonders bei jungen Paaren und Familien beliebt, die eine charmante und entspannte Alternative zur Großstadt suchen, ohne dabei auf die Nähe zur Metropole Hamburg verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

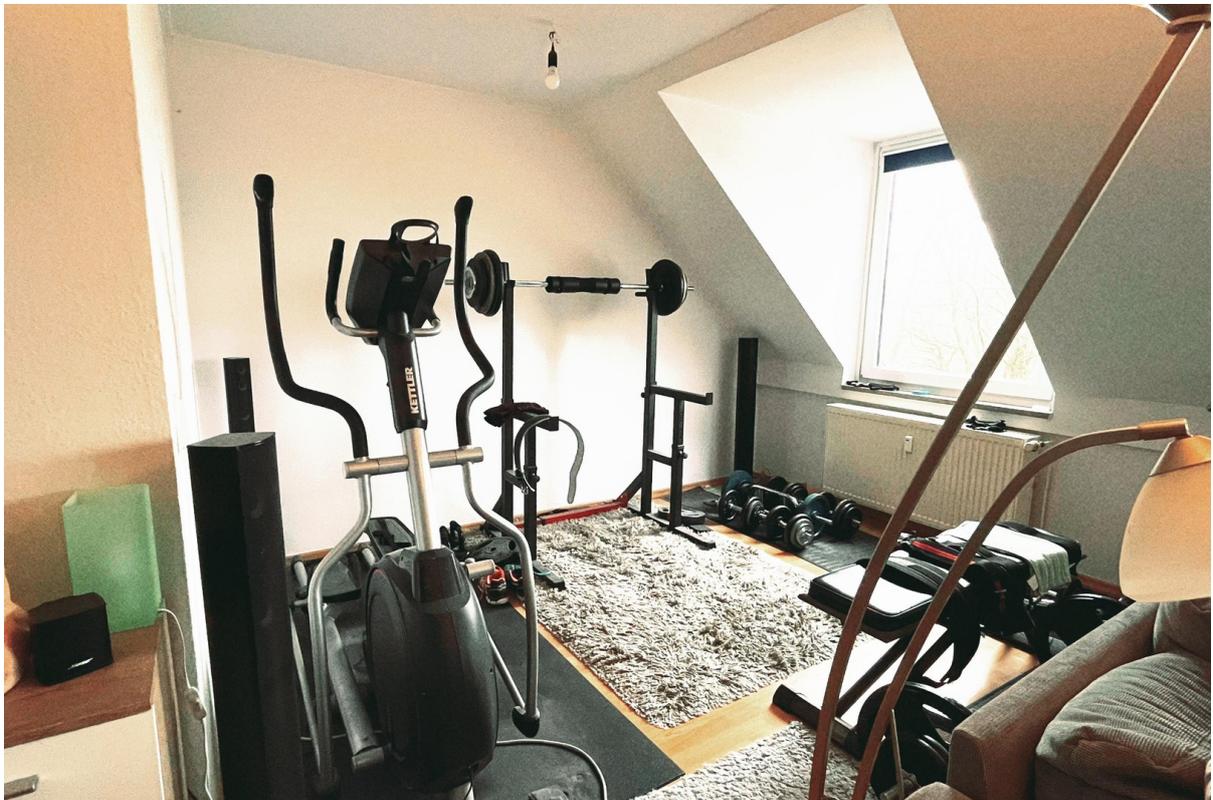
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



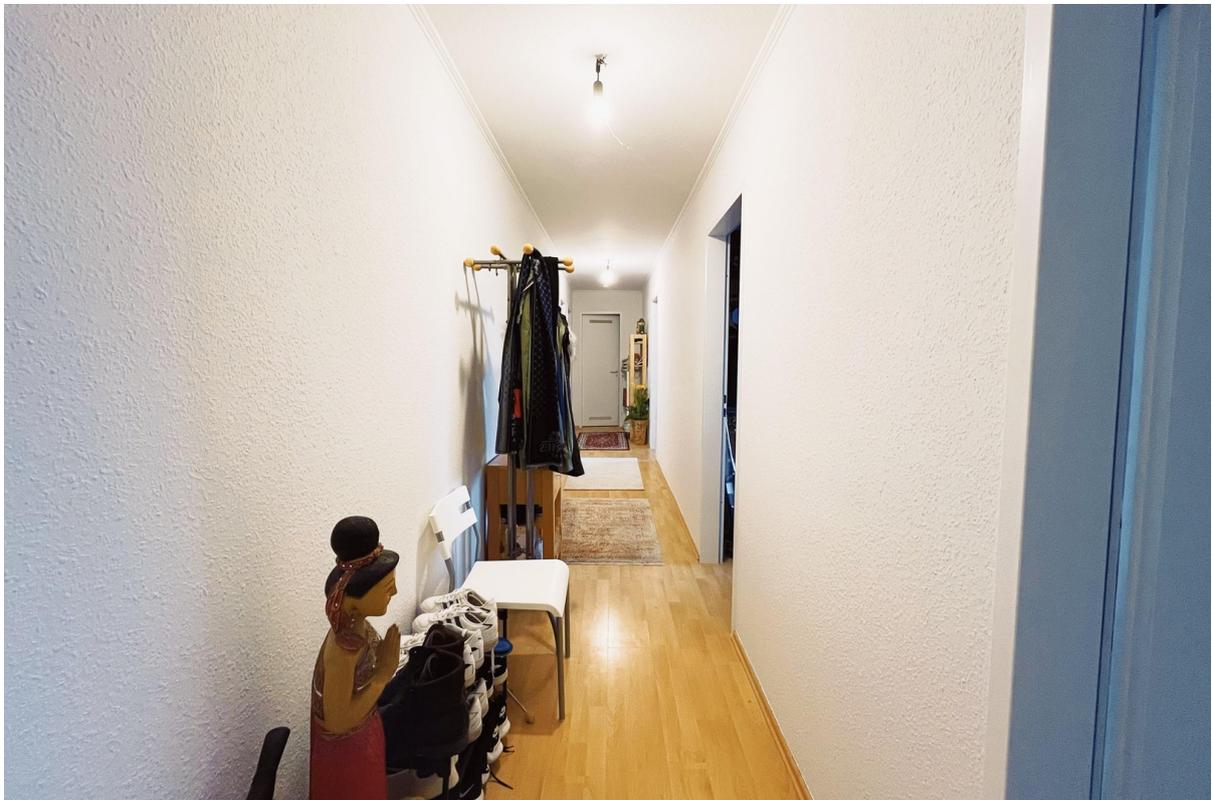
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



2. Ihr Energieverbrauch

Ihr Verbrauch für Heizung in kWh:



Bei Heizkostenverteilern wurden die Werte nach den gesetzlichen Vorgaben in kWh umgerechnet.

Ihr Verbrauch für Warmwasser in kWh:



Exposé - Grundrisse

