

# MUSTER EXPOSÉ

 **KUCHENBECKER**  
IMMOBILIEN



**Provisionsfrei  
für den Käufer**

Kuchenbecker Immobilien, Ulmenweg 1b, 22926 Ahrensburg, Telefon: 04102 / 777 588, E-Mail: [info@immobilien-ahrensburg.de](mailto:info@immobilien-ahrensburg.de)

# ERSTE INFORMATION



## Eigentumswohnung

<u>Objektadresse:</u>	Manhagener Allee 90 22926 Ahrensburg
<u>Objekt-Nr.:</u>	1526 – 2020
<u>Grundstück:</u>	5.091 m <sup>2</sup> 486/10.000 Miteigentumsanteil
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 97 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<u>Baujahr:</u>	1976
<u>Zimmer:</u>	3 Zimmer im 1. Obergeschoß
<u>Lage:</u>	Südausrichtung
<u>Kaufpreis:</u>	Musterexposé ohne Angabe
<u>Maklercourtage:</u>	für den Käufer provisionsfrei

# IHR NEUES ZUHAUSE

- Wohngeld: ca. 490,- Euro monatlich  
inkl. Schwimmbad usw.
- Badezimmer: Wellness Duschbad
- Heizung: Zentralheizung
- Garage: 1 Tiefgaragenstellplatz
- Nutzfläche: Kellerraum mit Fenster  
und Stromanschluss (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Besichtigung: nach Vereinbarung



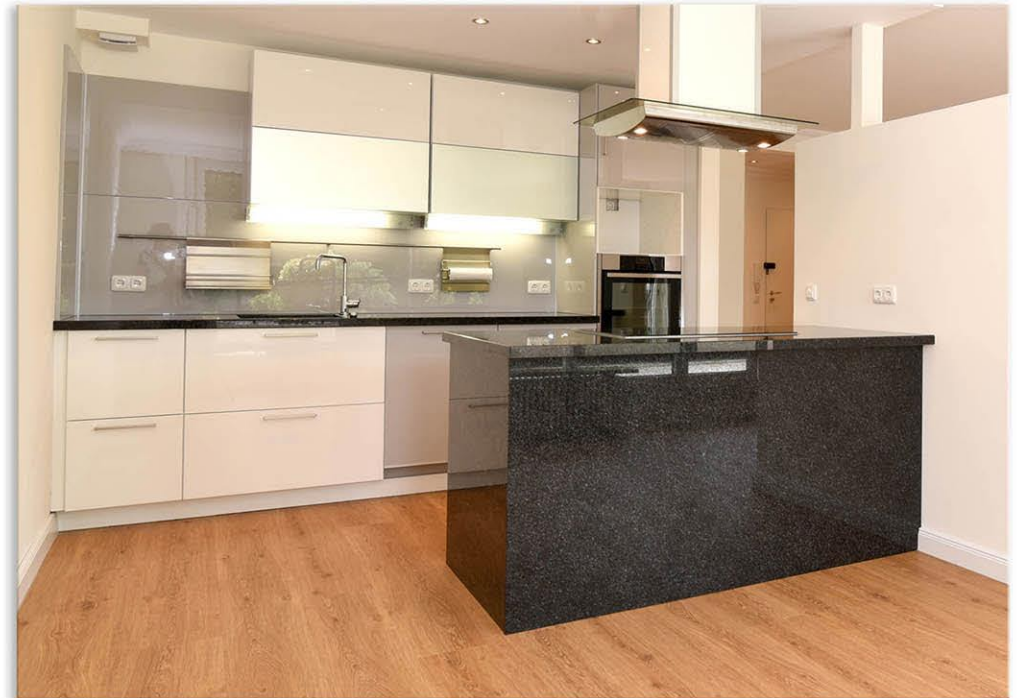
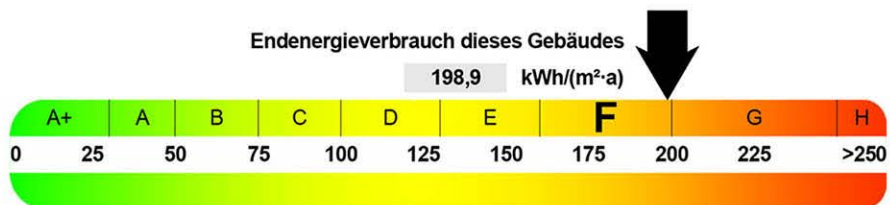
# ÜBERBLICK



- ✓ Terrassenwohnung mit Panoramafenstern in Südausrichtung
- ✓ Südterrasse vor dem Wohnzimmer ca. 18 m<sup>2</sup>, teilweise überdacht
- ✓ hochwertige Poggenpohl Einbauküche mit Granitkochinsel
- ✓ Designer Duschbad mit großzügiger granitverkleideter Regendusche
- ✓ Schlafzimmer mit Zugang zum Ostbalkon
- ✓ hochwertige Innentüren und Decken im Stuckdesign
- ✓ innenliegender Abstellraum für Waschmaschine sowie Trockner
- ✓ Eichenholz XXL-Vinyldielen in den Wohn- und Schlafräumen
- ✓ ein großer TG-Stellplatz mit direktem Zugang vom Treppenhaus
- ✓ großes Schwimmbad im Souterrain mit Wellnessbereich
- ✓ separater Saunabereich mit Dusche und Sonnenterrasse

## Energieausweis

verbrauchsbasierter Energieausweis, Baujahr: 1976,  
Endenergieverbrauch 198,89 kWh/(m<sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse F, Bj. Wärmeerzeuger 2002, Heizöl



# LAGEBESCHREIBUNG



Ahrensburg liegt verkehrsgünstig nahe der A1. Innerhalb von 23 Minuten erreichen Sie mit dem PKW die City der Hansestädte Lübeck und Hamburg. Ahrensburg verfügt über zwei U-Bahnstationen und zwei S-Bahnstationen, die alle dem HVV angeschlossen sind. Die Bushaltestelle im HVV-Verbund ist nur 1 Gehminute entfernt und in 8 Minuten erreichen Sie den U-Bahnhof Ahrensburg-Ost. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte und sämtliche Ärzte sind vor Ort und fußläufig erreichbar.

Ahrensburg – Hamburgs schöne Nachbarin besticht durch ihre beeindruckende und geschichtliche Vergangenheit, nachvollziehbar bis ins 13. Jahrhundert. Insgesamt leben hier ca. 33.000 Einwohner in besonderer Lage am Hamburger Speckgürtel. Diese bevorzugte Wohnanlage im idyllischen Villenviertel, rund um die Parkallee herum, beeindruckt durch anmutige Bauwerke, Villen und großzügige Grundstücke. Das Apartment befindet sich in bevorzugter grüner Wohnlage der Stadt Ahrensburg in einer in sich bebauten Alleenstraße. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein großer Park mit einem See.

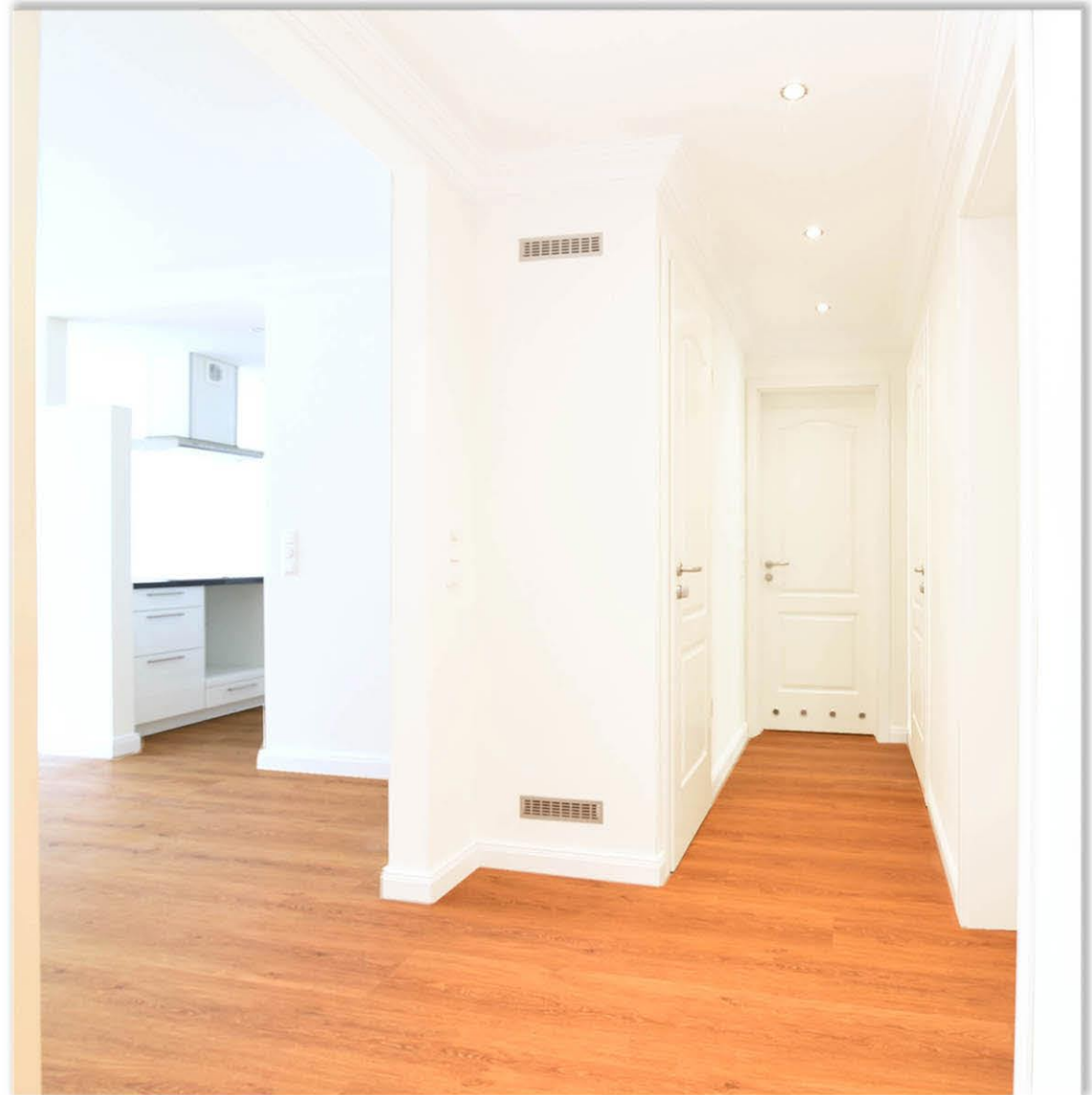


# BESCHREIBUNG

Außergewöhnliche und liebevoll gestaltete Luxuswohnung in schöner Villenlage von Ahrensburg. Das Apartment in der kleinen Wohnanlage (24 WE) wurde 2018 umfangreich saniert und modernisiert. Beeindruckend ist die direkte Aussicht aus der offenen Küche, die durch das neue Raumkonzept entstanden ist. Hier genießt man zu jeder Jahreszeit einen bezaubernden Ausblick in die herrliche Natur. Im gesamten Apartment ist ein XXL-Eichenholz Design Vinylboden verlegt.

Die neue „Poggenpohl“ Einbauküche mit modernen NEFF-Einbaugeräten erfüllt alle Küchenträume und der verwendete Naturgranit unterstreicht die zeitlose Ausstattung. Das ebenfalls im Jahr 2018 erneuerte Designerbad strahlt durch ein eigenes Lichtkonzept. Einladend ist die überdimensionale Regendusche, die 3-seitig mit massivem Granit umbaut ist.

Vor allen Fenstern befinden sich elektrische Außenjalousien und über der großzügigen Südterrasse eine große elektrische Markise. Dem Eigentümer dieses Apartments steht im Wellnessbereich ein großer Swimmingpool und eine 6 Personen Sauna zur Verfügung (mit Dusch- und WC-Bereich). Des Weiteren kann ein Tischtennisraum, Trockenraum und Waschkeller (mit Maschinen) mitgenutzt werden. Zur Wohnung gehört ein ca. 10 m<sup>2</sup> geräumiger Kellerraum mit Stromanschluss. Der große Tiefgaragenstellplatz liegt optimal und ist direkt vom Treppenhaus erreichbar.







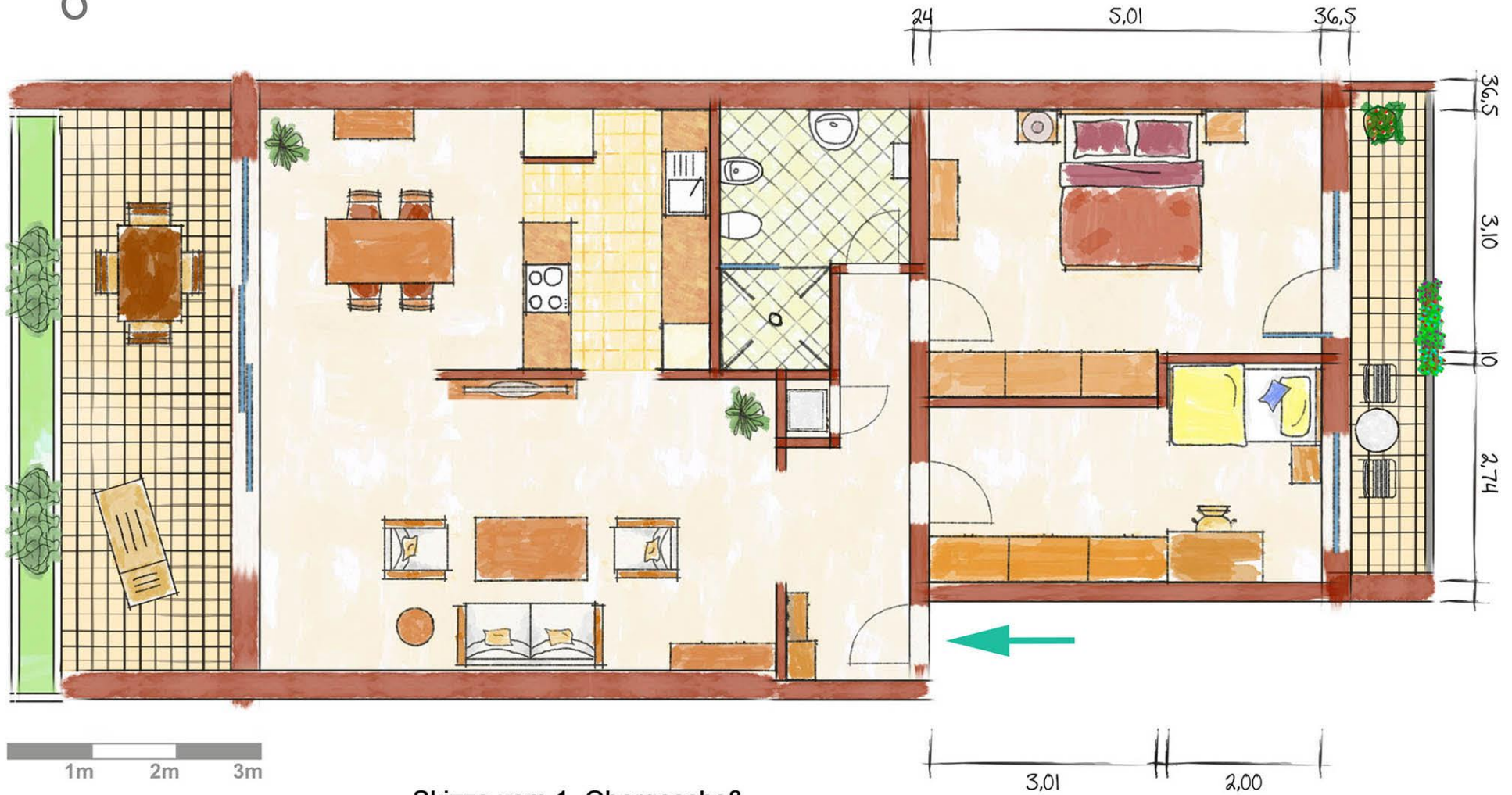




Diese neuwertige Eigentumswohnung ist in sich stimmig und perfekt durchdacht. Wurde im Jahr 2018 von Grund auf saniert und modernisiert. Die Einbauküche und das hochwertige Badezimmer wurden umgestaltet. Alle Bodenbeläge und Elektroanlagen wurden erneuert und auf den heutigen Standard gebracht.

Unsere Empfehlung ist deshalb: Machen Sie sich ein eigenes Bild und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit unserem Büro.





Skizze vom 1. Obergeschoß  
Maße und Darstellung sind unverbindlich!



Dem Eigentümer und der Hausgemeinschaft stehen im Souterrain ein großes Schwimmbad, eine Sauna sowie eine Sonnenterrasse mit Blick zum Park zur Verfügung.

## SONSTIGES

Wir möchten Sie darüber informieren, dass nur geprüfte und von uns zertifizierte Kaufinteressenten detaillierte Einzelheiten zu dieser Immobilie erhalten können.

Eine Käuferprovision fällt für Sie nicht an!

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.



Sabine und Carsten Kuchenbecker  
mit über 30-jähriger Berufserfahrung  
sind wir für Sie da!



Ausblick vom Balkon im Jahr 2018

## FÜR IHRE NOTIZEN:

---

---

---

---

---

---

---

---

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (Provisionsfrei für den Käufer)

Unseren Geschäften liegen – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – nachfolgende Allgemeine Geschäftsbedingungen zugrunde.

Unsere Informationen einschließlich der Objektnachweise sind nur für den Auftraggeber bestimmt.

Schließt der Auftraggeber auf Grund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers einen Vertrag, schuldet er uns mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder Mietvertrages die vereinbarte Provision. Ist die Höhe der Provision nicht ausgewiesen, so gilt die ortsübliche Provision.

Eine Weitergabe unserer Informationen / Objektnachweise an Dritte, auch beratende Personen oder Firmen, ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet, die zuvor schriftlich erteilt werden muss. Kommt durch eine unerlaubte Weitergabe von Informationen / Objektnachweisen ein notarieller Kaufvertrag oder ein Mietvertrag zustande, so hat der Auftraggeber die vertraglich vereinbarte bzw. ortsübliche Provision an uns zu zahlen.

Die Provision kann mit schuldbefreiender Wirkung nur auf nachfolgende Konten bei der Sparkasse Holstein, IBAN: DE51 2135 2240 0090 0573 34, BIC: NOLADE21HOL, beglichen werden.

Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

Die Provision ist auch dann zu zahlen, wenn ein Ersatzgeschäft getätigt wird, d.h. wenn ein Vertrag über ein anderes, dem Verkäufer / dem Vermieter gehörendes wirtschaftlich gleichwertiges Objekt abgeschlossen wird.

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass auch vom jeweils anderen Vertragspartner eine Maklerprovision verlangt werden kann.

Die Informationen, Objektbeschreibungen sowie die Angaben über den Kaufpreis/Mietpreis beruhen auf Angaben des Verkäufers / Vermieters. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernimmt Kuchenbecker Immobilien keine Gewähr.

Kuchenbecker Immobilien und ihre Erfüllungsgehilfen haften auf Schadensersatz nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, nicht jedoch bei leichter Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht, wenn eine Pflicht verletzt wurde, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Er gilt ferner nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Kuchenbecker Immobilien nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Verkäufer/Vermieter und Kauf- /Mietinteressenten dienen.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Kuchenbecker Immobilien ist nicht verpflichtet und auch nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Wenn Kuchenbecker Immobilien in einem speziellen Fall das Schlichtungsverfahren doch sinnvoll erscheint, so kann sie im Zusammenhang mit ihrer Verpflichtung aus § 37 VSBG die Teilnahmebereitschaft erklären.

Sind Makler und Auftraggeber Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist Gerichtsstand der Sitz des Maklers in Ahrensburg.