

Ahrensburg

# KfW55-Doppelhaushälfte mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wfl. – Erstbezug in Schlossparknähe!

Objektnummer: 25187010b



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25187010b  |
| Wohnfläche   | ca. 171 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2023       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 699.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 21.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



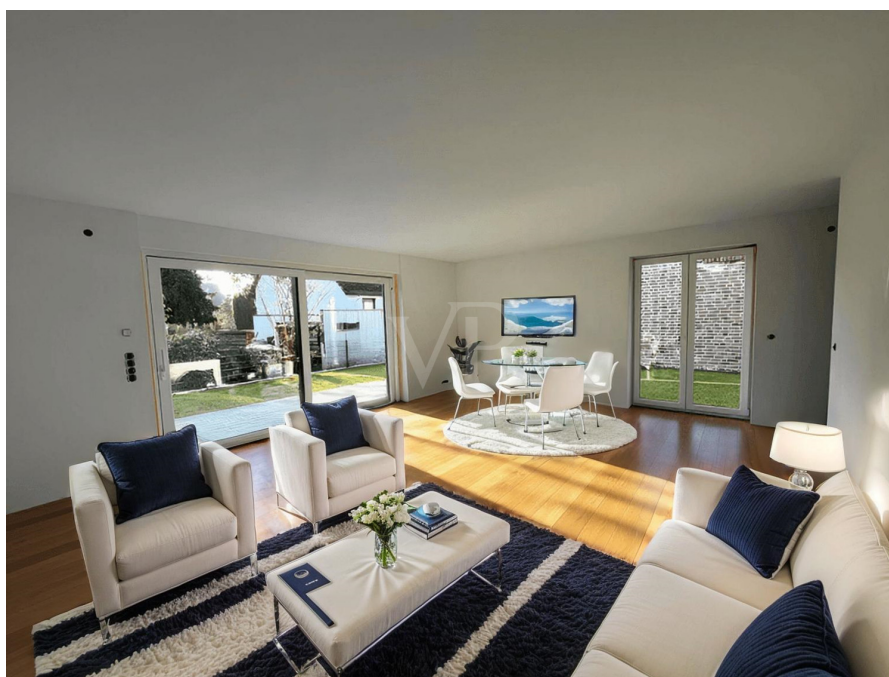
Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

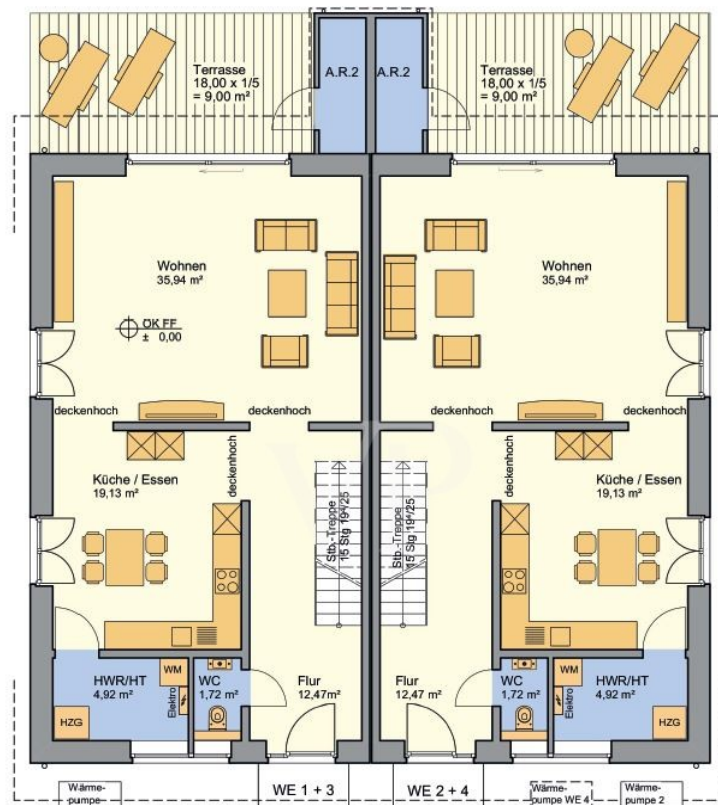
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Studio

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Eine formschöne KfW55-Doppelhaushälfte steht zum Verkauf. Technisch auf bestem Niveau und handwerklich sowie qualitativ hervorragend gebaut, präsentiert sich diese Doppelhaushälfte auf einem direkt am Ahrensburger Schlosspark gelegenen WEG-Grundstück von insgesamt ca. 1.241?m<sup>2</sup>. Drei der vier Doppelhaushälften sind bereits verkauft und bezogen – sichern Sie sich jetzt die letzte verfügbare Einheit! Bei der angebotenen Hälfte können die Käufer noch letzte Ausstattungsmerkmale nach eigenem Geschmack festlegen.

Mit ca. 171?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses massiv gebaute 5-Zimmer-Raumwunder großzügigen Platz für Familien, Paare oder auch das Arbeiten von zu Hause. Der Innenausbau wird nach Ihren Wünschen und in Absprache mit dem Bauherrn finalisiert. Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Anstrich samt Malerflies sind bereits in vorgegebenen Qualitäten im Kaufpreis enthalten. Einzig die Einbauküche müssten Sie in Eigenleistung erbringen, da hier die Geschmäcker zu stark auseinandergehen. Wird ein zweites Bad gewünscht? Kein Problem! So wird das Haus ganz zu Ihrer Zufriedenheit auf Sie abgestimmt. Die Ausstattung kann in vielen Details noch individuell angepasst werden – gestalten Sie Ihr neues Zuhause mit!

Die besonders ansprechende Grundrissgestaltung bietet viel Wohnpotential. Offenheit, Helligkeit und sinnvolle Raumnutzung stehen hier neben der nachhaltigen und energieeffizienten Bauart im Vordergrund. Ein besonderes Highlight ist das große Dachstudio mit seiner riesigen Fensterfront im Giebel.

Die Terrasse ist perfekt nach Süd/Westen ausgerichtet und verspricht abendlichen Sonnenschein zum Feierabend. Das Grundstück ist durch seinen geringen Flächenanteil sehr pflegeleicht und mit einer durchgehenden Rasenfläche versehen. Auf der Terrasse befindet sich zudem ein kleiner Abstellraum.

Maximal zwei PKW können auf der Außenfläche gestellt werden.

Die technischen Details und die Ausstattung entnehmen Sie bitte der Folgeseite. Wer großzügig und energetisch bevorzugt mit seiner Familie im zentralen, aber dennoch sehr ruhigen Ahrensburg leben möchte – ohne dabei in Gartenarbeit unterzugehen –, der ist hier genau richtig!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem schönen Angebot bei einem Termin mit uns vor

Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

### Technische Details:

- KFW55
- Photovoltaik
- Luft/Wasser/Wärmepumpe
- 3fach verglaste Fenster (innen weiß, außen grau)
- Fußbodenheizung
- massiv erbautes Gebäude

### Ausstattungsdetails:

- elektrische Rollläden
- gläsernes Treppengeländer mit EDS- Handlauf
- Sanitärobjekte von Kaldewei oder Sanibel oder gleichwertig
- Fliesen in üblichen Räumen im Maß 60x30cm
- 2 PKW- Stellplätze
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Diese Wohnlage in Ahrensburg zählt zu den gefragtesten der Stadt und bietet eine perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier genießen Bewohner eine ruhige, grüne Umgebung mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die harmonische Mischung aus gepflegten Wohnstraßen, großzügigen Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern, modernen Stadtvillen und stilvollen Mehrfamilienhäusern, die sich harmonisch in das gepflegte Stadtbild einfügen. Die Straßen sind von alten Baumbeständen gesäumt und verleihen dem Viertel eine angenehme, fast schon parkähnliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsberuhigte Lage, die für eine entspannte Wohnqualität sorgt. Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen, während Kinder unbeschwert draußen spielen können. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere kleine Parkanlagen und Grünflächen, die zum Spaziergehen, Joggen oder einfach zum Verweilen einladen.

Wer die Natur liebt, wird die Nähe zum weitläufigen Schlosspark Ahrensburg zu schätzen wissen. Die beeindruckende Parklandschaft mit ihren alten Baumalleen, gepflegten Rasenflächen und idyllischen Teichen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Ob ein entspannter Spaziergang, eine morgendliche Laufrunde oder ein Picknick im Grünen – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Das imposante Ahrensburger Schloss, eines der bekanntesten Wahrzeichen der Region, verleiht der Umgebung zudem eine einzigartige historische Kulisse. In den Sommermonaten finden hier regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Neben der Natur bietet die direkte Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem, was man benötigt. Wer gerne auswärts isst, findet eine vielseitige Auswahl an Restaurants, Bistros und Cafés, die von gemütlicher Landhausküche bis hin zu gehobener Gastronomie reichen. Besonders beliebt sind die kleinen Bäckereien und Feinkostläden, die mit regionalen Spezialitäten und frischen Backwaren locken.

Für Familien mit Kindern bietet das Wohnviertel eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die kurzen Wege sorgen für eine

hohe Lebensqualität und ermöglichen es Kindern, sicher und selbstständig zur Schule zu gelangen. Auch Freizeitmöglichkeiten für die Kleinen sind reichlich vorhanden: Neben Spielplätzen gibt es Sportvereine, Tanzschulen und Musikunterricht, die ein abwechslungsreiches Angebot für jede Altersklasse bieten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und sorgt für eine bequeme Mobilität. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet mit dem Ahrensburger Stadtzentrum sowie dem Bahnhof, von wo aus die Hamburger Innenstadt mit der Regionalbahn in nur etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage: Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg, Lübeck oder in andere Teile Norddeutschlands.

Wer hier lebt, findet ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird – eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und hervorragender Anbindung. Die ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die erstklassige Infrastruktur und die hohe Lebensqualität machen dieses Wohnviertel zu einem idealen Standort für alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25187010b - 22926 Ahrensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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