

Ahrensburg

# Zukunftssicheres A+ Familienidyll: Exklusives Wohnen in direkter Waldrandlage !

Objektnummer: 26028493



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.148 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

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

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## Auf einen Blick

|                     |                                  |                    |  |
|---------------------|----------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26028493</b>                  | <b>Kaufpreis</b>   | <b>1.295.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>     | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                | <b>Bauweise</b>    | <b>Holz</b>  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>6</b>                         | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>                   |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>5</b>                         |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                         |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2022</b>                      |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b> |                    |  |

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                               |                                    |                      |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>BEDARF</b>        |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>31.08.2032</b>             | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>25.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>A+</b>            |
|                                   |                               | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2021</b>          |

Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



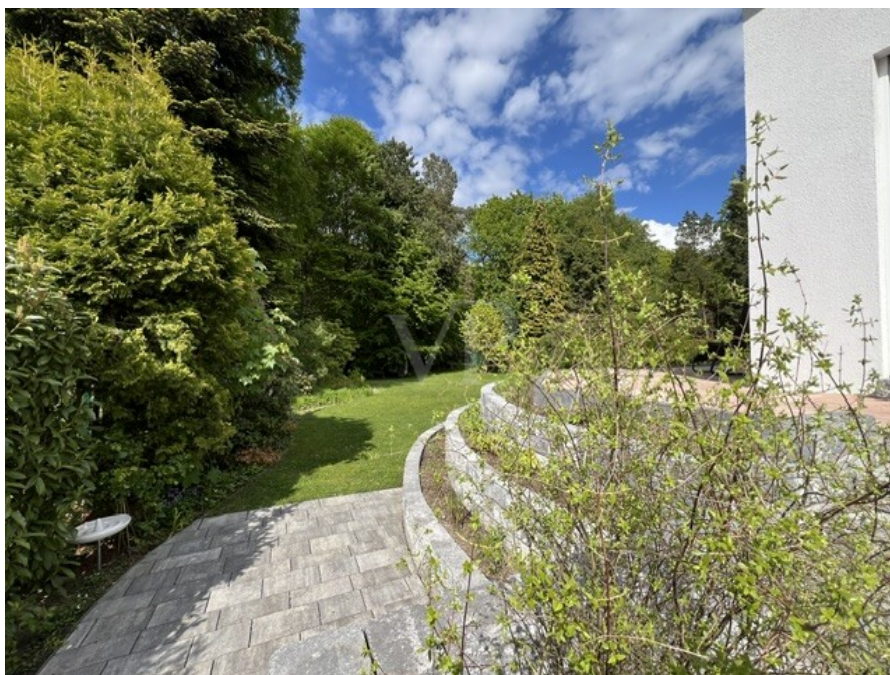
Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



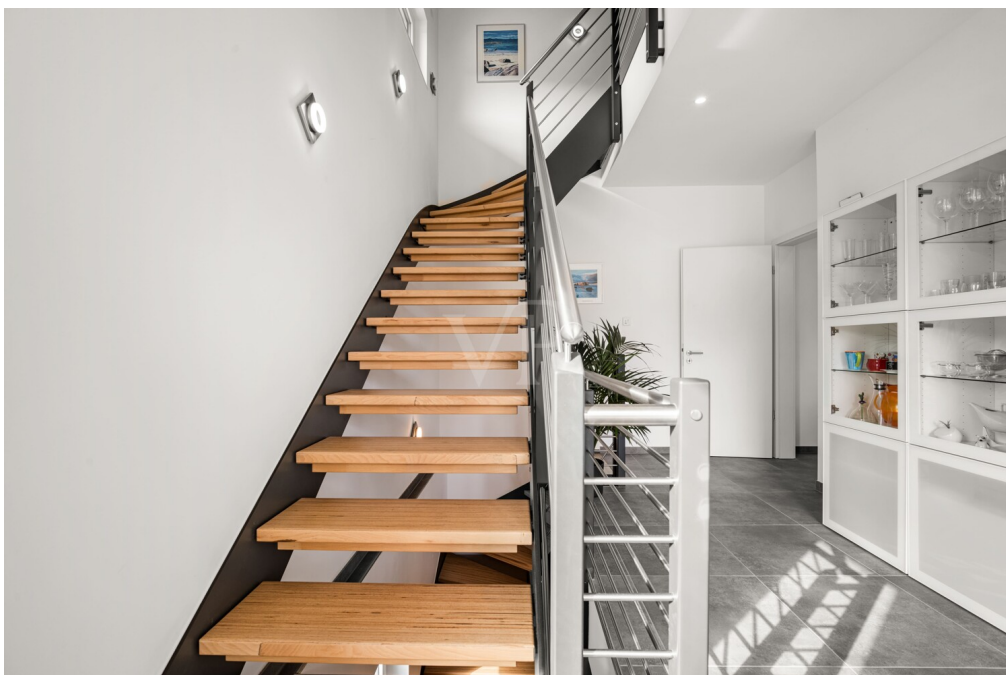
Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

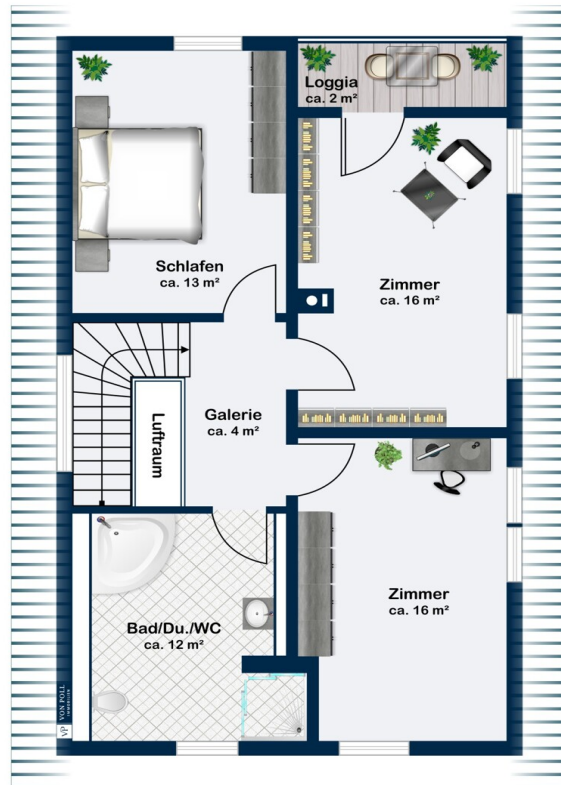
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

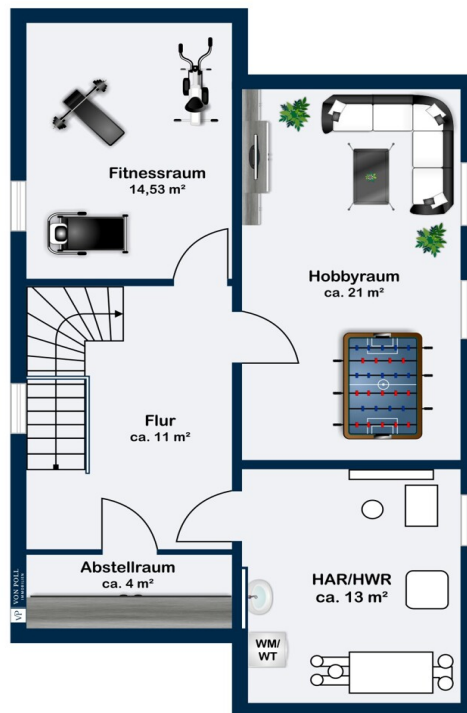
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse







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: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, gefragter und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, in der Siedlung „Am Hagen“, direkt am Naturschutzgebiet, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit modernem Design und großzügigem Wohngefühl. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.148 m<sup>2</sup> wurde dieses architektonisch durchdachte Zuhause im Jahr 2022 erbaut und bietet mit rund 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein exklusives Wohnen auf höchstem Niveau. Großzügige Raumdimensionen, bodentiefe Fenster und lichtdurchflutete Bereiche schaffen eine Atmosphäre von Weite, Eleganz und Geborgenheit zugleich.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer stilvollen, modernen Küche – ein Ort des Zusammenkommens, Genießens und Lebens. Der elegante Kamin sorgt besonders in den Abendstunden für eine warme, behagliche Stimmung und unterstreicht das luxuriöse Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der fließende Übergang in den Außenbereich: Zwei großzügige Terrassen eröffnen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen. Die liebevoll gestaltete „Prosecco-Ecke“ mit Blick ins Grüne und an den Waldrand lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und besondere Momente zu genießen.

Der aufwendig und professionell von Gärtnerhand angelegte Garten präsentiert sich als grüne Oase – ein Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden.

Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Versorgung und ermöglicht einen hervorragenden Energiewert der Klasse A<sub>±</sub> – zeitgemäß, umweltbewusst und zukunftssicher.

Der voll ausgebaute Keller erweitert das Wohnkonzept auf elegante Weise: Große Fensterflächen schaffen auch hier eine helle, wohnliche Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Homeoffice, Gästebereich oder persönlicher Fitness- und Hobbyraum.

Die Lage könnte kaum besser sein: Absolute Ruhe, eine familienfreundliche Umgebung und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur Natur. Ob morgendliches Joggen im Wald, entspannte Spaziergänge oder spielende Kinder in sicherer Umgebung – hier wird Lebensqualität spürbar.

**Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.  
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns  
auf Sie.**

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## **Ausstattung und Details**

- **Energiewert A+**
- **Luft/Luft -Wärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Proxon- Komforttechnik**
- **Kamin**
- **Hauskraftwerk, Batteriespeicher/ Zweitspeicher**
- **6,1 kWp Solaranlage**
- **Glasfaser**
- **Zisterne für den Garten für 10.000 Liter**
- **Garten von Gärtnerhand angelegt**
- **Zwei große Terrassen mit Natursteinen**
- **direkter Zugang zum Wald**
- **nahe Naturschutzgebiet**
- **Raumhöhe 2,80 m**

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## **Alles zum Standort**

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Viele Wälder und Grünflächen, aber auch das beeindruckende Ahrensburger Schloss, geben dieser Stadt ihren besonderen Charme.

In Ahrensburg sind alle Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind in dieser Stadt sehr vielseitig. 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. 20 Minuten.

Das hier angebotene Haus 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, der Waldorfkindergarten, sowie drei weitere Kindergärten, ein Edeka-Markt sowie zwei Restaurants und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**Objektnummer: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nicole Schild**

---

**Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek**

**Tel.: +49 40 - 89 72 542 0**

**E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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