

Ahrensburg

## Das Haus fast neu - der Garten ein Traum

*Objektnummer: 25197030*

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25197030	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	74.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



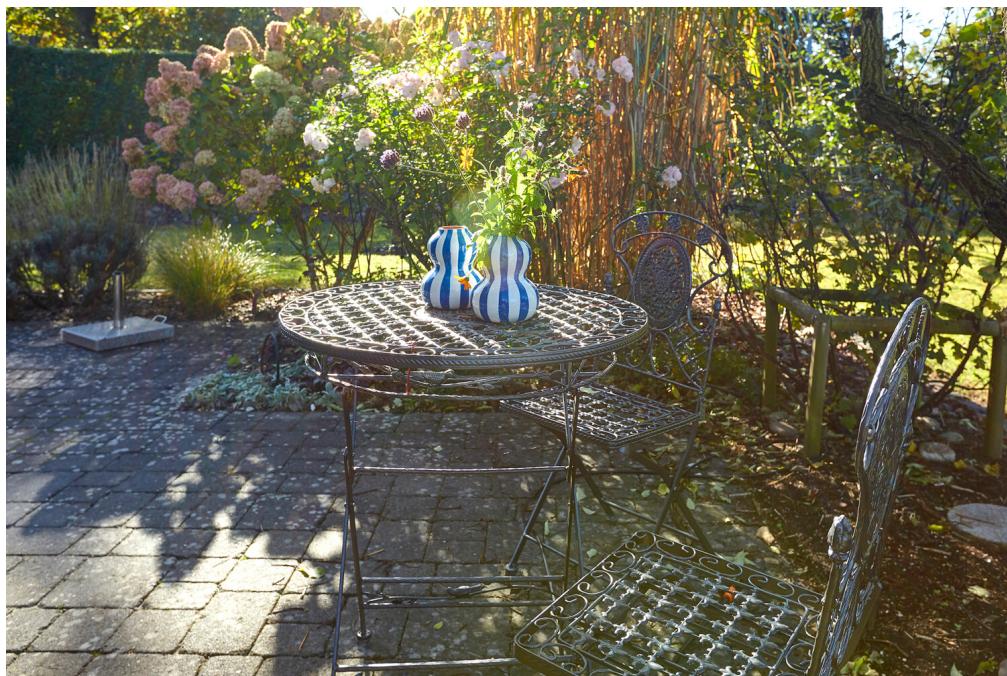
Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



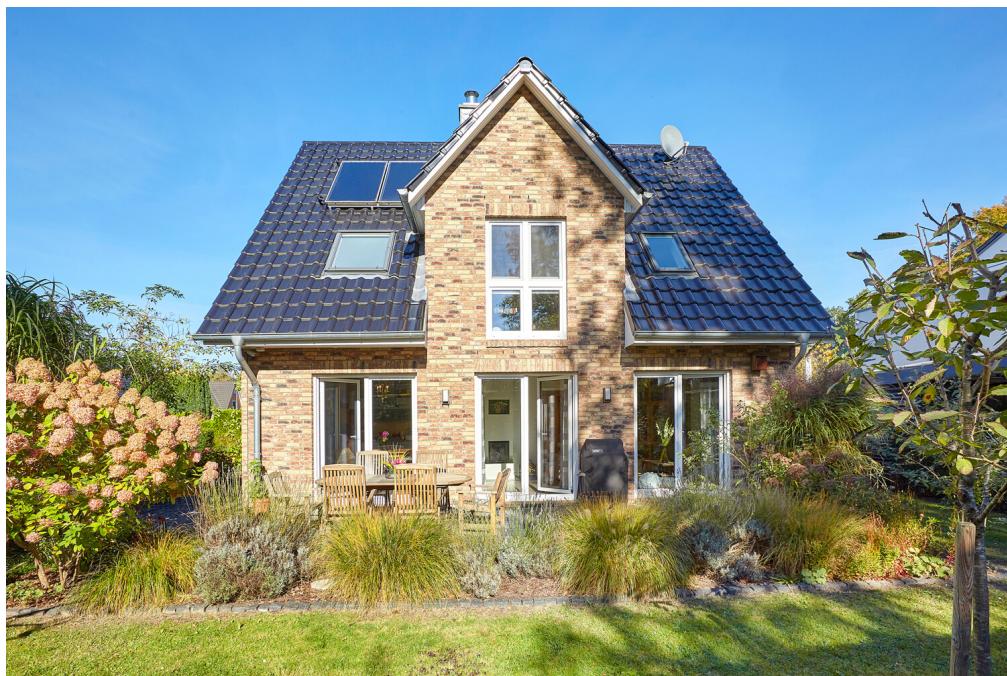
Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



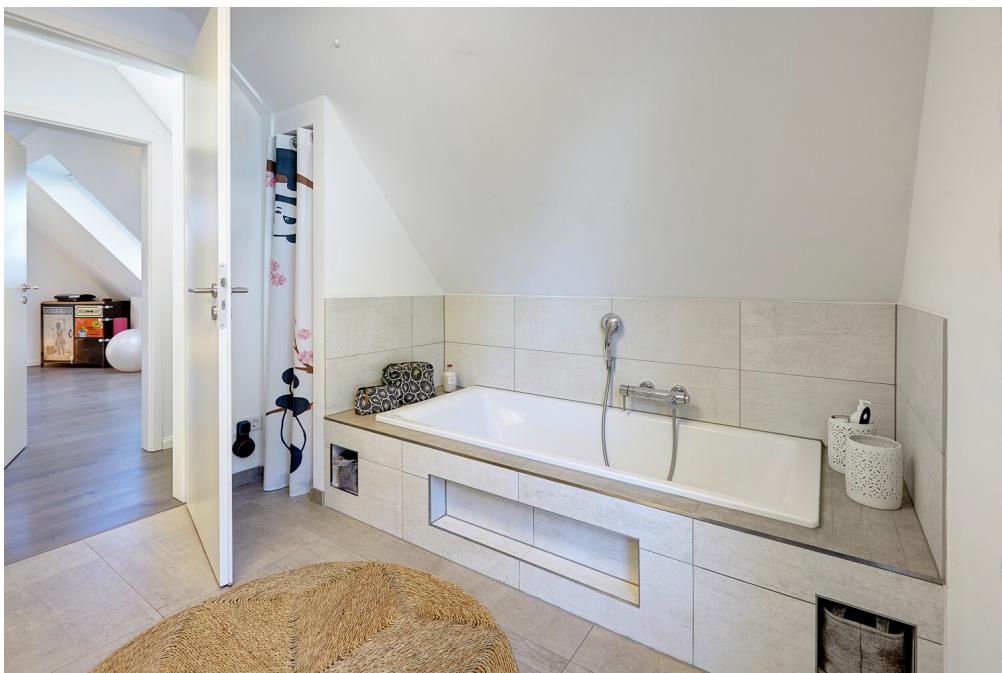
Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



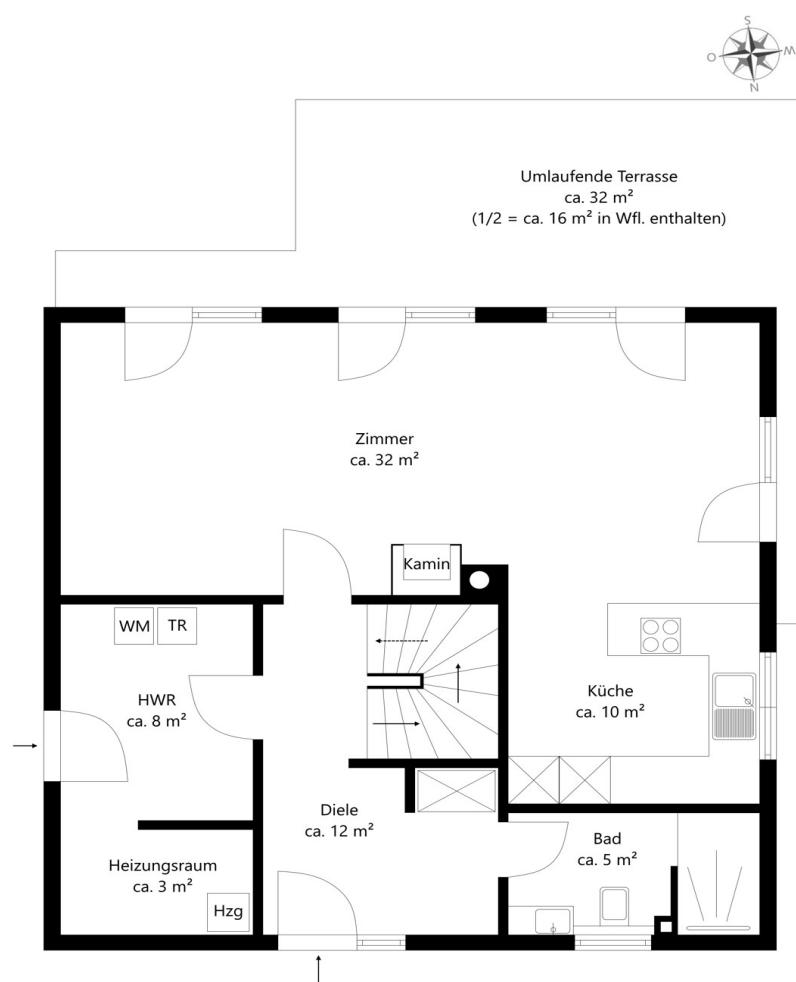
Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

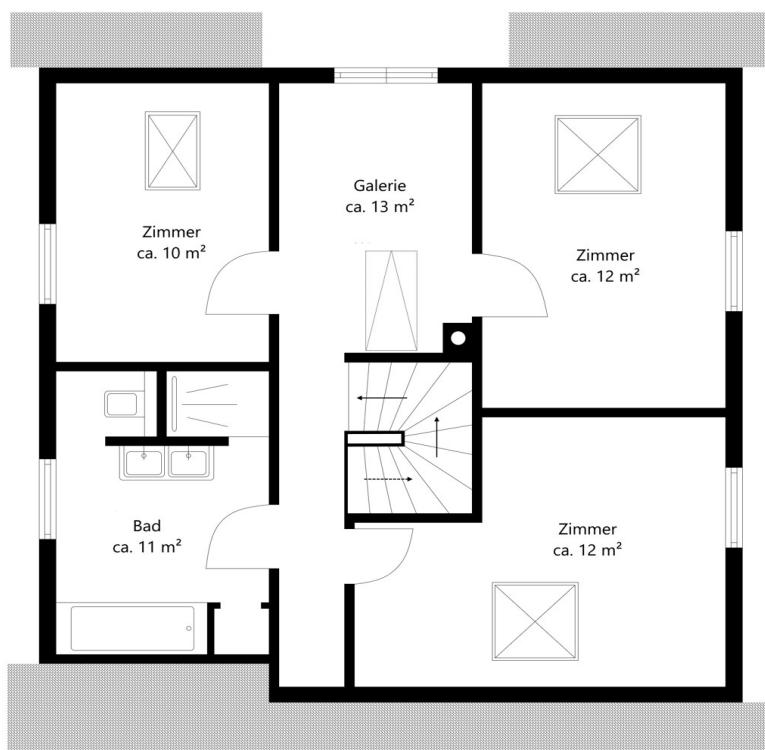
## Die Immobilie

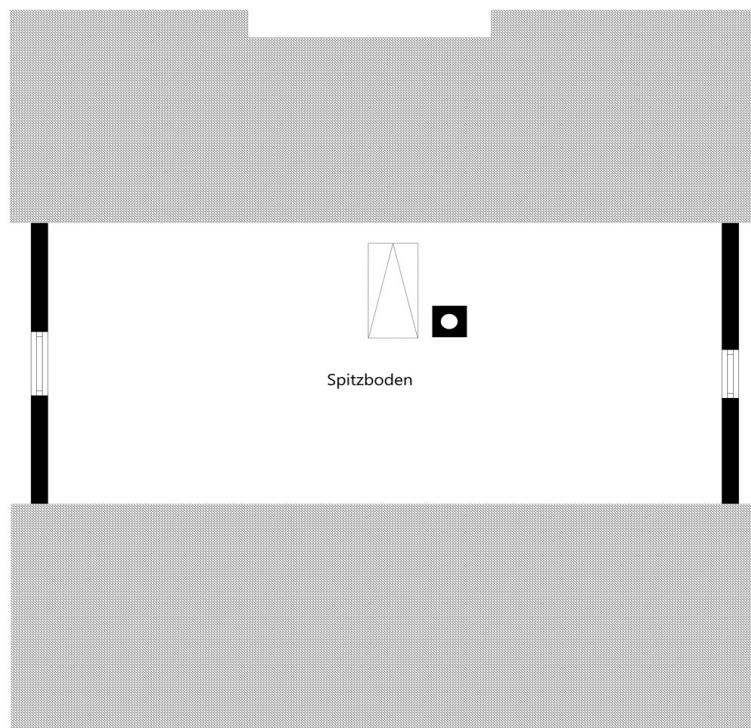


Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## 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: 25197030 - 22926 Ahrensburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses nordische Einfamilienhaus mit ansprechender Klinkerfassade, Satteldach und einem Kapitänsgiebel zur Gartenseite wurde 2013 auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und präsentiert sich neuwertig und in einem sehr gepflegten Zustand. Die geräumige Diele mit Garderobennische bietet ausreichend Platz zum Ankommen und die Sichtachse führt direkt in den gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Bodentiefe Fensterelemente bieten beste Lichtverhältnisse und geben den Blick frei auf das schöne Grundstück, ein moderner Kamin sorgt für Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit. Die immergrüne, umlaufende Hecke bietet Privatsphäre und schützt vor neugierigen Blicken, durch die Ecklage gibt es zu dieser Seite keine direkten Nachbarn. So genießen Sie die Süd-/West-Ausrichtung ungestört auf der umlaufenden Terrasse.

Anschließend an den Wohn- und Essbereich befindet sich die offene Küche. Hochwertig und modern ausgestattet bietet sie eine Kochinsel für gesellige Koch-Events mit Freunden und Familie, gleichzeitig überzeugt sie mit ausreichend Stau- und Arbeitsflächen sowie praktischen Abläufen für den Familien-Alltag. Darüber hinaus lassen sich Vorräte im ebenerdigen Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang verstauen. Hier befinden sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, die Heizung ist in einem separaten Bereich untergebracht.

Ein modernes Gäste-Bad mit großer, bodengleicher Dusche vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss. Der Raum unterhalb des Treppenaufgangs aus massivem Buchenholz bietet Aufbewahrungsmöglichkeiten für Garderobe und Schuhwerk.

Der Treppenaufgang führt zu der offenen Galerie im Kapitänsgiebel des Obergeschosses. Hier wäre ein kleiner Arbeitsbereich mit Blick in den Garten vorstellbar, zudem stehen im Obergeschoss drei Zimmer zur Verfügung. Die Zimmer sind nahezu gleich groß und gut geschnitten. Sie werden alle durch ein zusätzliches Dachflächenfenster jeweils von zwei Seiten belichtet und sind mit modernem Laminat ausgestattet.

Ein geräumiges und raffiniertes Vollbad bietet der ganzen Familie einen guten Start in den Tag. Hinter dem ansprechenden Doppelwaschtisch verbergen sich zwei Nischen mit dem WC auf der einen und einer bodengleichen Dusche auf der anderen Seite. Die gegenüberliegende, eingebaute Badewanne steht für eine Wellness-Auszeit zur

Verfügung und eine kleine Abseite hält Stauraum für Handtücher und weiteres Zubehör bereit.

Das Süd-/West-Grundstück wurde liebevoll angelegt und pflegeleicht bepflanzt. Neben einigen Gräsern und Stauden an der Terrasse befinden sich kleinere Obstgehölze zum Naschen auf der Rasenfläche. Die Hecke wurde leicht erhöht auf einem Friesenwall aus Findlingen gepflanzt, so dass sie einen guten Sichtschutz bietet. Der Carport mit anschließendem Schuppen gewährt Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte und verfügt ebenso über einen Gartenzugang. Werden Sie hier mit Ihrer Familie heimisch und bieten Sie Ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen in grüner Umgebung.

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

- \* Elektrische Toranlage
- \* Komplett eingezäuntes Grundstück
- \* 3-fach verglaste, abschließbare Fenster mit maßgefertigten Plissees
- \* Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollen
- \* Malerarbeiten 2023
- \* Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- \* Großes Induktionskochfeld
- \* Großformatige, pflegeleichte Feinsteinzeugfliesen im Eingangsbereich
- \* LAN Anschlüsse in allen Zimmern
- \* Gäste-WC mit bodentiefer Dusche
- \* Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- \* Bosch Home Control im Erdgeschoss
- \* Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- \* Außenwasserzähler
- \* Hochwertige Treppe ins Obergeschoss aus massiver Kernbuche
- \* Großzügige, umlaufende Terrasse nach Süden und Westen
- \* Solartherme für Warmwasser
- \* Sat-Schüssel

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Dieses ansprechende Refugium befindet sich im südlich gelegenen Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal, welches mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Daneben befinden sich hier sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche Shoppingmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitanlagen, ein Schwimmbad, 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 verfügt Ahrensburg über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit einer Bushalte-Stelle in ca. 300 m Entfernung sowie der U-Bahn der Linie U1 und der Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

**Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 74.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25197030 - 22926 Ahrensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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