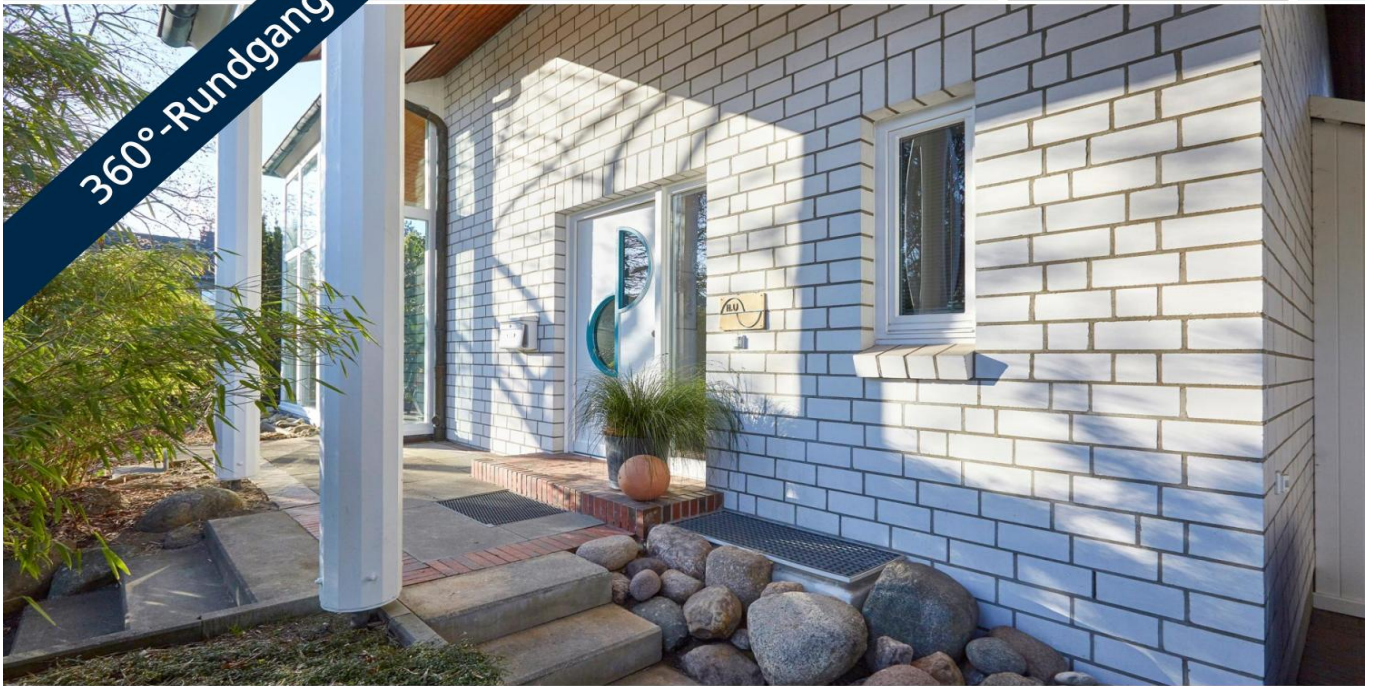


Ahrensburg

Ambitionierte Architektur & durchkomponiertes Design

Objektnummer: 26197003

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 778 m²

Objektnummer: 26197003 - 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: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26197003	Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 192 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1988	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 99 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



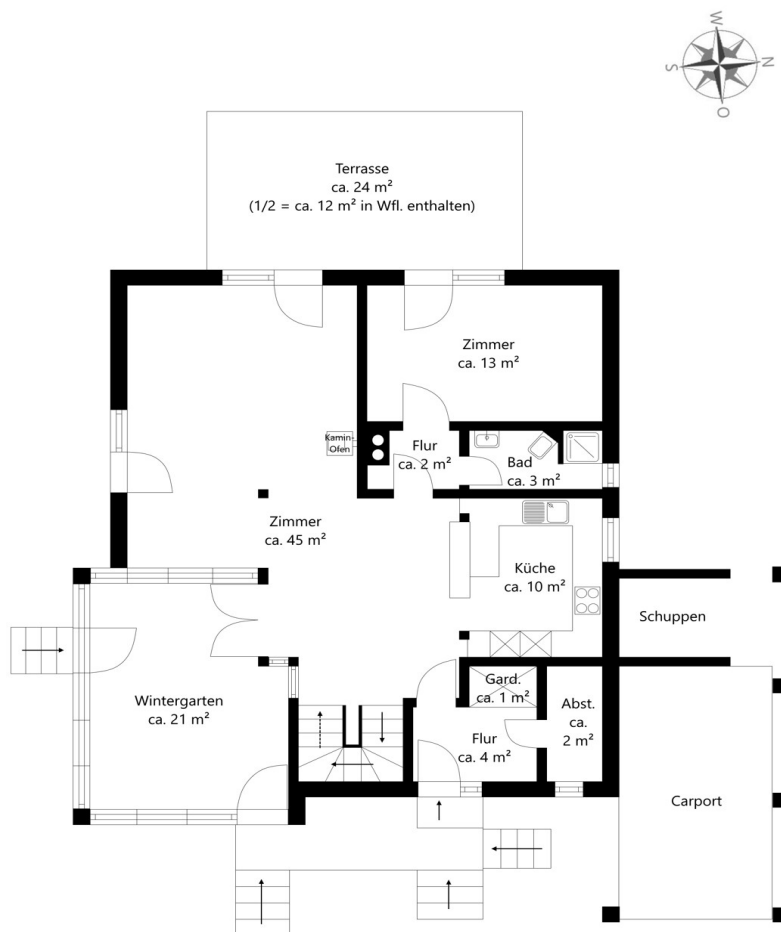
Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

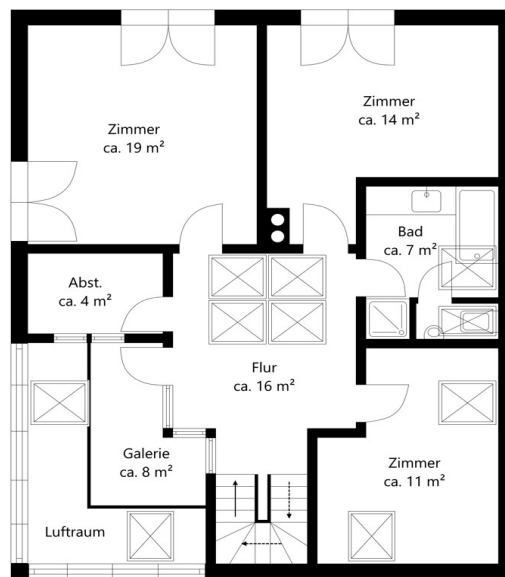
Die Immobilie

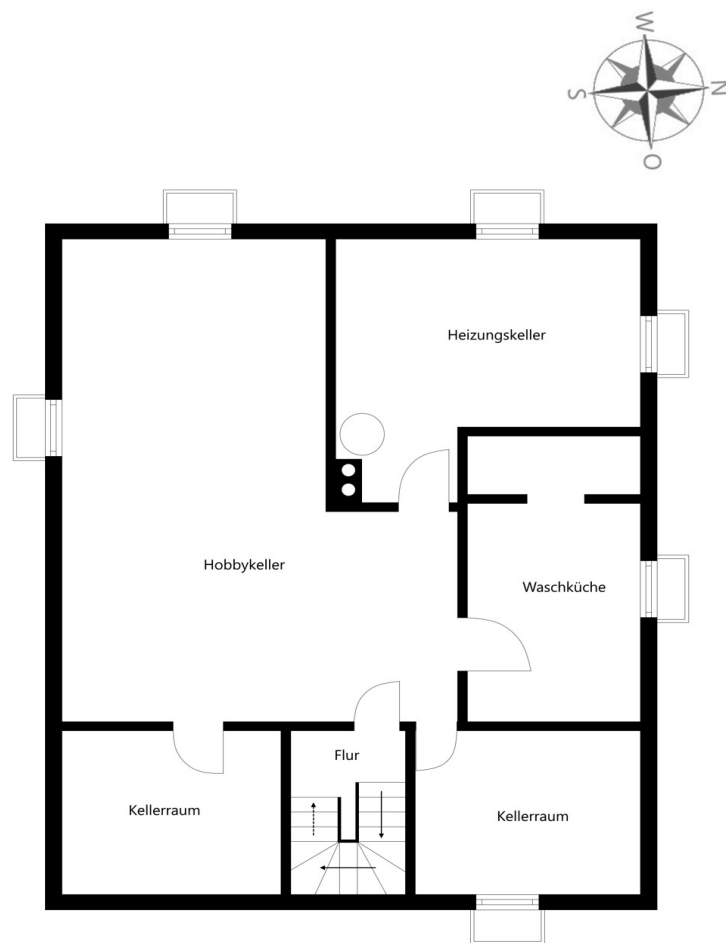


Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

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: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

In ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage präsentiert sich dieses herausragend gepflegte Einfamilienhaus als seltene Verbindung aus individueller Architektur, hochwertiger Bauweise und zeitloser Ästhetik. Errichtet Ende der 1980er Jahre, überzeugt die Immobilie durch eine Bauqualität und energetische Weitsicht, die ihrer Zeit bereits damals voraus war – und bis heute Bestand hat.

Bereits die Fassade setzt ein klares architektonisches Statement: Großformatiger, heller Kalksandstein-Verblender in Kombination mit viel Holz verleiht dem Haus eine warme, natürliche Eleganz und unterstreicht den ökologischen Anspruch des Gebäudes. Große Glaselemente ergänzen die klare Formensprache und vermitteln Wertigkeit und Ruhe, welche sich im Innenausbau und Grundriss fortsetzen.

Überaus einladend präsentiert sich der Ankommbereich. Ein Carport für Ihr Fahrzeug wurde stilvoll integriert, so dass Sie von hier trockenen Fußes ins Haus gelangen: Der helle Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobe und separatem begehbarem Schuhschrank empfängt Bewohner und Gäste stilvoll und funktional und bietet damit Komfort und Ordnung.

Sogleich entfaltet sich ein Wohngefühl von besonderer Großzügigkeit. Der offene, fließende Grundriss und die dekorative Holzbalkendecke mit einer Raumhöhe von ca. 2,70 Meter schaffen im Erdgeschoss eine Atmosphäre von Behaglichkeit und Wärme. Großflächige, bodentiefe Fenster und Terrassentüren lassen Tageslicht in alle Bereiche strömen. Harmonische Sichtachsen verbinden Innenraum und Garten auf selbstverständliche Weise.

Im Zentrum dieser Wohnebene liegt ganz bewusst der Essbereich. Hier kommt man gerne und ungezwungen zusammen. Die offene Küche mit hochwertiger, zeitloser Ausstattung von Bulthaup grenzt unmittelbar an. Viel Stauraum und Arbeitsfläche sowie neuwertige Elektrogeräte sorgen für ein kommunikatives Kochvergnügen. Das Wohnzimmer schließt sich an und geht in den großzügigen Terrassenbereich über. Von hier genießen Sie den Blick in den weitläufigen Garten, wobei der wunderschöne Kaminofen für besonders gemütliche Stunden sorgt. Der beeindruckende Wintergarten ist ein weiteres Highlight: Über beide Wohnebenen erstrecken sich großflächige Glaselemente. Die beeindruckende Raumhöhe schafft ein ganz besonderes Wohngefühl und bietet zudem Platz für große, exotische Pflanzen. Ein weiteres Zimmer mit Terrassenzugang sowie ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ideal ab.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, ein komfortables Vollbad, einen kleinen Hauswirtschaftsraum und eine Galerie. Alle Räume sind von dem geräumigen, lichtdurchfluteten Flur aus erreichbar - ein weiterer kommunikativer Treffpunkt: Rückzugsorte, offene

Wohnbereiche und ebenso wichtige, praktische Stauräume stehen bei dieser Immobilie in ausgewogener Balance.

Der beheizbare Vollkeller punktet mit einer Deckenhöhe von ca. 2,40 Metern und großzügiger Raumaufteilung. So bietet sich hier nicht nur Stauraum. Hobbies, Sport- und Fitnessaktivitäten, Werkeln bis hin zu einem weiteren Homeoffice- oder Gästebereich sind hier denkbar.

Auch im Außenbereich hat diese Immobilie viel zu bieten: Das von einem Gartenarchitekten angelegte Grundstück ist nahezu nicht einsehbar. Es wurde viel Wert auf Gestaltung, Qualität und eine harmonische Verbindung von Architektur und Natur gelegt. Zwei Terrassen begleiten Ihren Tag im Freien: Die nach Osten gelegene Frühstücksterrasse, direkt vom Wintergarten aus begehbar, ist der ideale Ort für den Start in den Tag. Die großzügige Hauptterrasse im hinteren Gartenbereich bietet Licht und Sonne bis in die Abendstunden – perfekt für lange Sommerabende im Freien. Was will man mehr?

Gerne zeigen wir Ihnen dieses exklusive Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

- * Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und zusätzlicher Einbruchschutzverglasung im Erdgeschoss
- * Wandheizung für Strahlungswärme
- * Fußbodenheizung
- * Vollkeller beheizbar
- * Drainage
- * Dekorative Holzbalkendecke im Erdgeschoss mit Trittschalldämmung im Obergeschoss
- * Besonders großer Dachüberstand mit Holzverkleidung
- * Haustür 2017 (RC2/einbruchhemmend)
- * Buderus Gastherme inklusive Warmwasserspeicher aus 2021
- * Kaminofen der Firma Attika 2006
- * Stromkreise im Obergeschoss (Schlafbereich) manuell unterbrechbar
- * Carport mit Schuppen und Gartenhaus
- * Hochwertige Einbauküche von Bulthaup
- * Einbauschränke teils begehbar
- * Vollbad mit separatem WC und Urinal

Objektnummer: 26197003 - 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 unmittelbarer Nähe 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: 26197003 - 22926 Ahrensburg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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: 26197003 - 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