

Ahrensburg

# Modernes Familienidyll am Waldrand - mit Stil und Komfort

**Property ID: 26028493**



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

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.148 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## At a glance

Property ID	26028493	Purchase Price	1.295.000 EUR
Living Space	ca. 196 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2	Condition of property	Like new
Year of construction	2022	Construction method	Timber frame
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	31.08.2032	Final Energy Demand	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



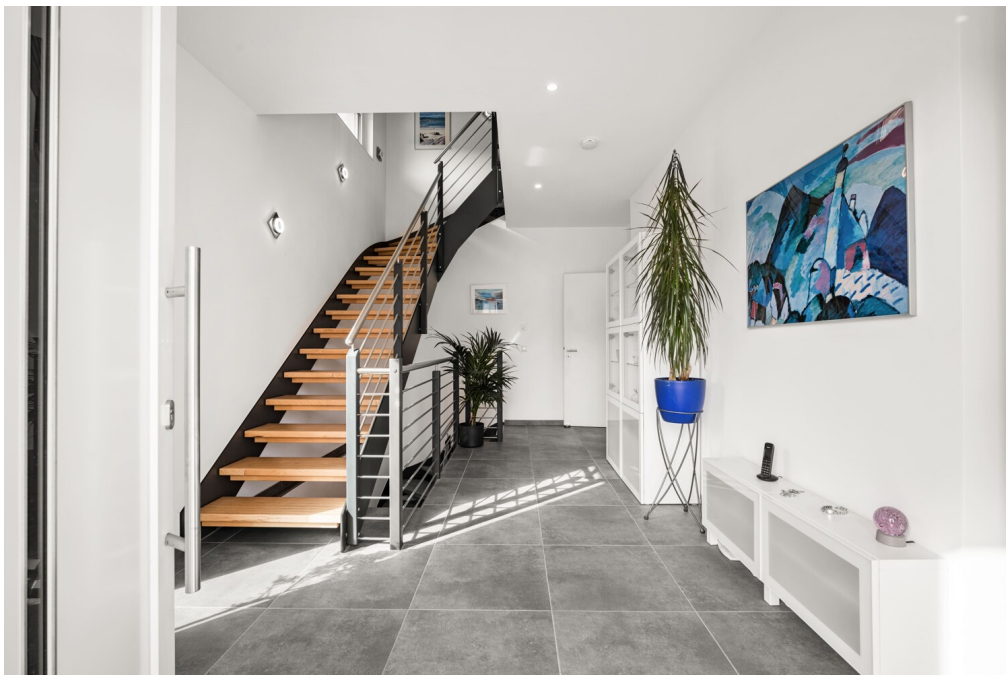
Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



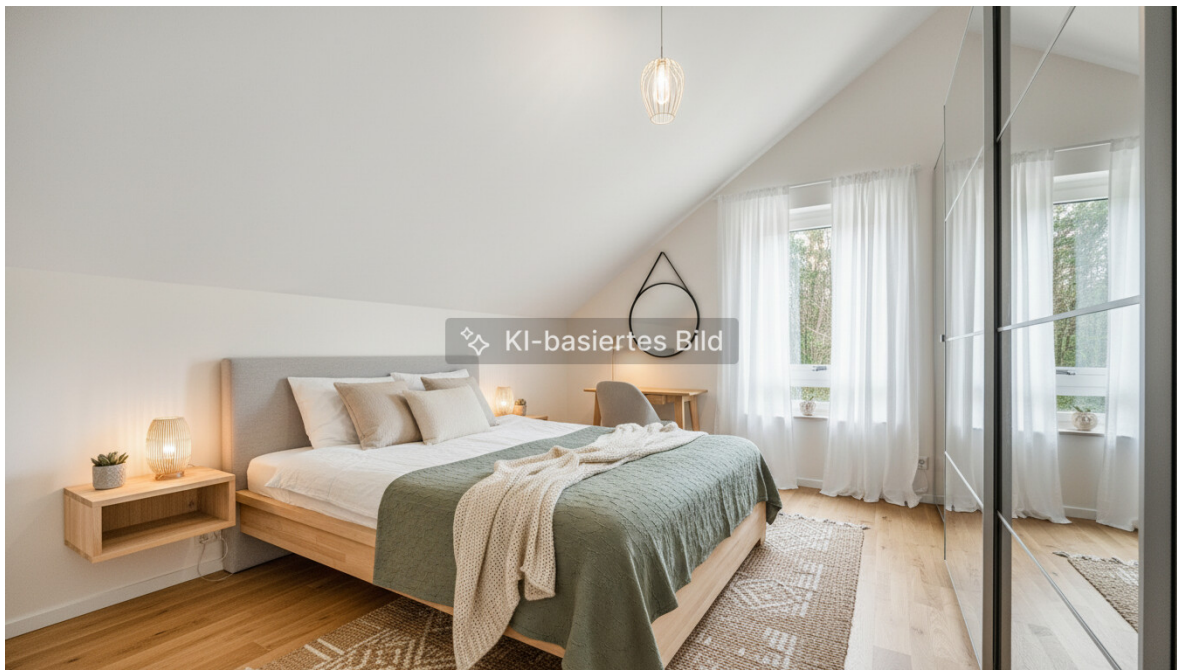
Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



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)

Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

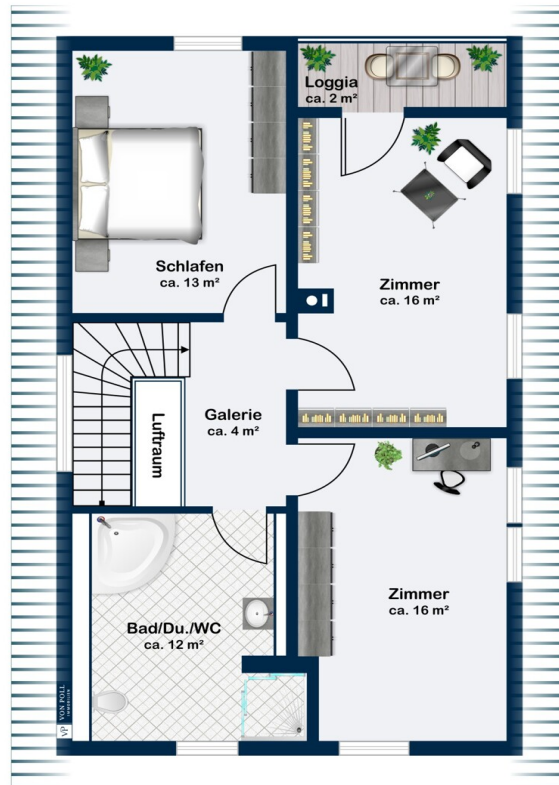
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

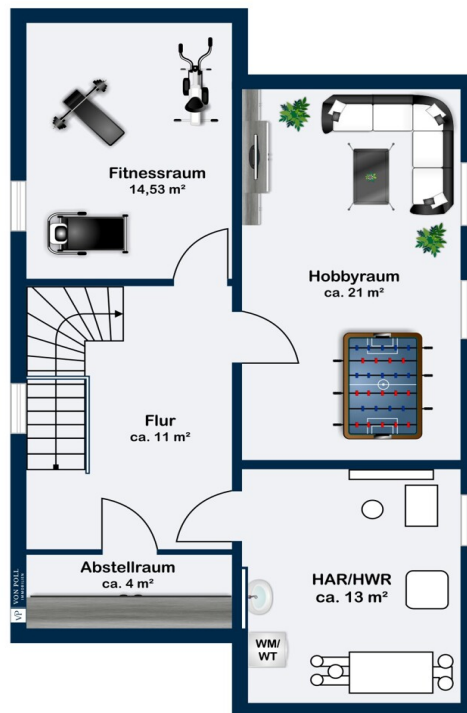
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## A first impression

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± – 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.

**Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26028493 - 22926 Ahrensburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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