

Ahrensböök / Gnissau

New semi-detached house with large plot of land – perfect connection to the Baltic Sea

Property ID: 25276005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 626 m²

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

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

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

At a glance

Property ID	25276005	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 108 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2025	Condition of property	First occupancy
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

Energy Data

Power Source

Air-to-water heat
pump

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



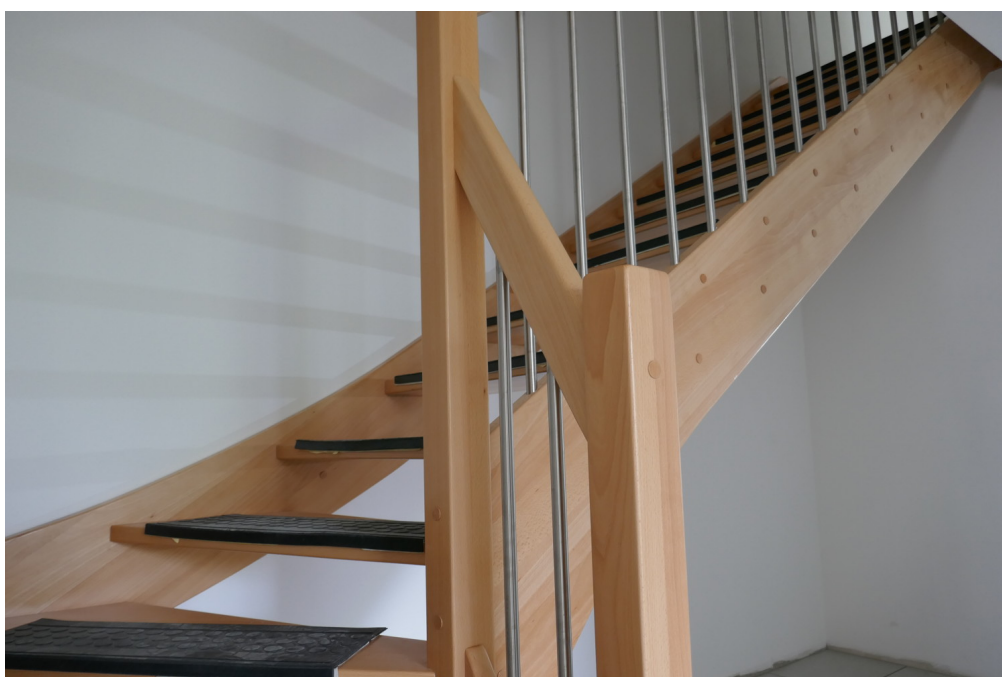
Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



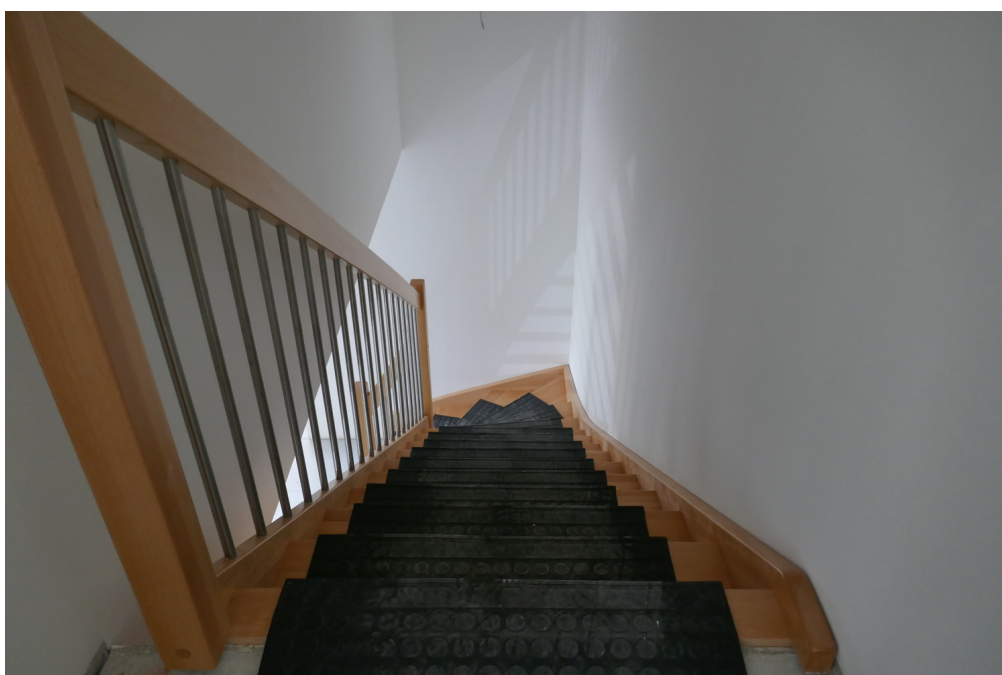
Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN





**Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.vp-finance.de



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



VP 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?

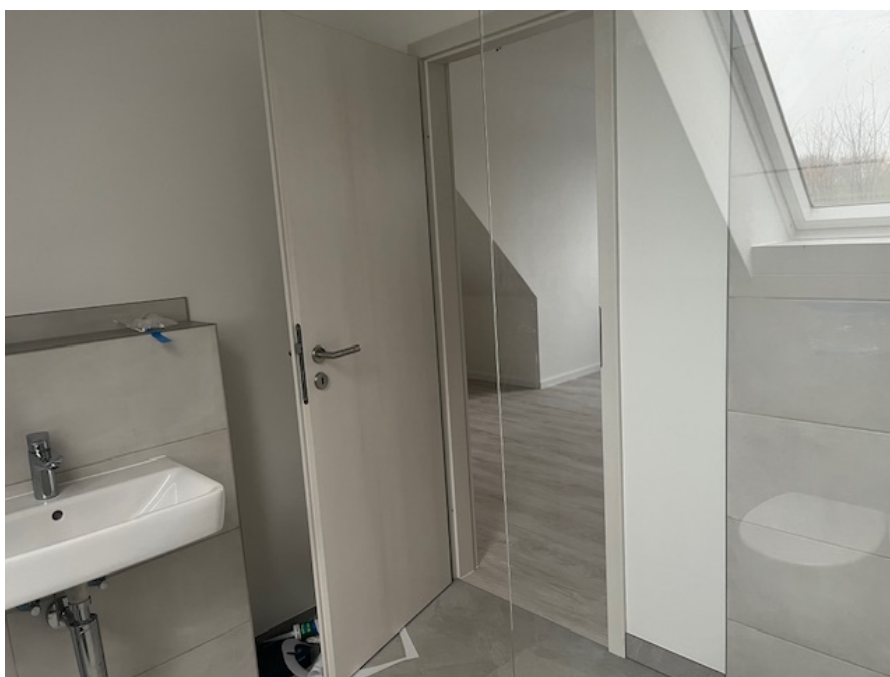
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

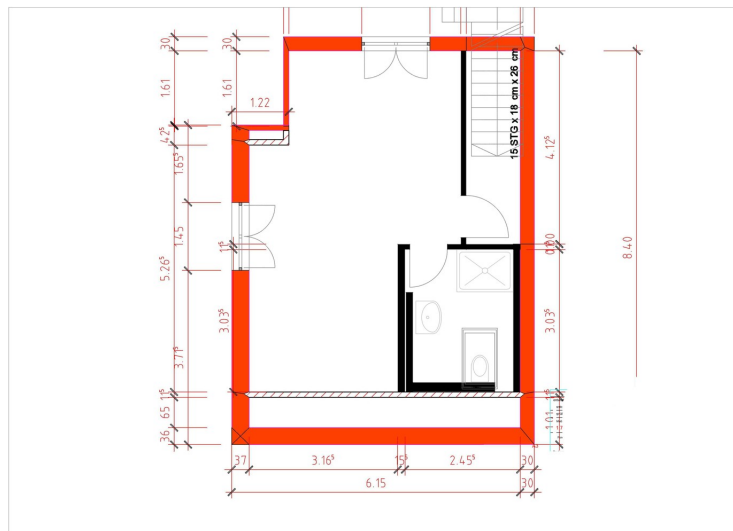
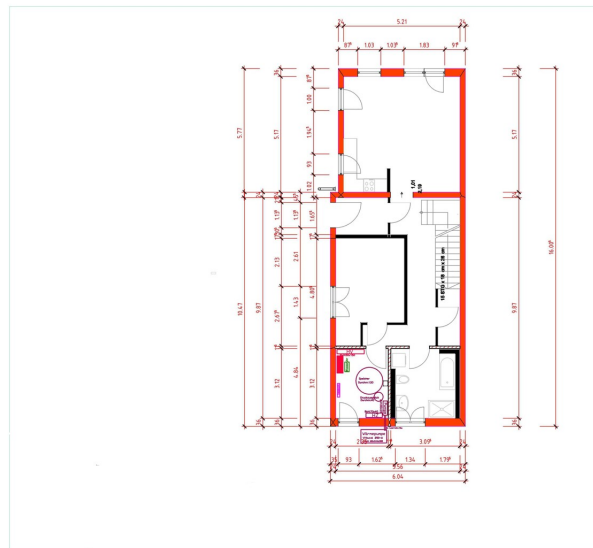
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

www.von-poll.com

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

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: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

A first impression

In an attractive location in Gnissau, a district of Ahrensbök, this high-quality semi-detached house is being built in a modern mixed-use construction style – ready for occupancy is expected in December 2025. You will benefit from being the first occupant of this property, situated on a legally subdivided plot of approximately 626 m². The living space of approximately 108 m² is spread over the ground and upper floors. The spacious living and dining area with an open-plan kitchen (kitchen not included in the purchase price) opens onto the terrace and the garden at the rear of the property. Two bedrooms, two modern bathrooms, and a well-designed floor plan make the house ideal for couples or small families. The features leave nothing to be desired: an air source heat pump, underfloor heating in all rooms, triple-glazed windows, light-colored interior doors, light-colored vinyl flooring, and light, timeless tiles in the bathrooms and hallway (ground floor). All walls will be finished with vinyl wallpaper and painted white – you can move in immediately without having to plan for any painting. Sanitary ware from the quality brand "Ideal Standard" offers timeless functionality. The terrace and driveway will be paved, all utility connections are already in place, and a Telekom line is available; fiber optic internet is connected to the main road. The garden can be individually designed as a green oasis. The location is ideal: near the Baltic Sea, in the heart of the scenic triangle between Bad Segeberg, Ahrensbök, Eutin, and Lübeck. Excellent access to the main road and motorway is also provided. A home to feel at home in – modern, close to nature, and with plenty of design possibilities.

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

Details of amenities

Hinweis:

- Der Wohnbereich und das Master-Schlafzimmer liegen zum Gartenbereich - ruhiges Wohnen und Schlafen.
- Straßenseitig die Badezimmer und der Technikraum
- Neubau - Erstbezug
- Gepflasterte Zufahrt bis zur Terrasse
- Gepflasterte Terrasse (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Bereinigtes Grundstück von Holzbauten
- Zum Teil Bestands- Einzäunung
- Erschlossen hinsichtlich notwendiger Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon)
- Haustüren, Innentüren, Fenster verbaut
- Alle Innen-Wände verspachtelt, mit Tapete versehen, 1x hell gestrichen
- Flure im Erd- und Obergeschoss verflies
- Bäder verflies und nützlich mit Wandfliesen versehen
- Bäder mit notwendigen Sanitäröbekten (Ideal-Standard)
- Elektroarbeiten fertiggestellt mit Verdosung und Schaltern
- Küchenbereich vorbereitet für den Einbau einer Küche
- Innentreppe eingebaut
- Heizungssystem (Wärmepumpe) betriebsfertig
- Ein Energieausweis liegt zur Fertigstellung vor
- Einstufung nach KfW-Klassifizierung in Arbeit

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

All about the location

Willkommen in Gnissau – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Ahrensbök, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden: Die Immobilie liegt an der Ahrensböcker Straße (B432), einer zentralen Verkehrsachse zwischen Bad Segeberg und der Lübecker Bucht. Ob zur Ostsee, nach Lübeck oder in die Holsteinische Schweiz – von hier aus sind Sie schnell am Ziel.

Die Doppelhaushälfte befindet sich am Ortseingang von Gnissau, in direkter Nachbarschaft zu einem abgeschlossenen Neubaugebiet. Die Umgebung ist geprägt von weiten Feldern, kleinen Wäldern und malerischen Seen – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen. Das nahe Naturschutzgebiet Ihlsee, der Wardersee sowie die Ostholsteiner Seenplatte bieten Natur pur in unmittelbarer Nähe.

Trotz des ländlichen Charakters ist die Anbindung ausgezeichnet: Über die B432 erreichen Sie in wenigen Minuten Ahrensbök, Bad Segeberg oder die A1 in Richtung Lübeck, Hamburg oder Fehmarn. Auch Eutin, Stockelsdorf und Lübeck sind bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler und Familien.

Der tägliche Bedarf ist schnell gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in Ahrensbök (ca. 5 Autominuten) sowie in Bad Segeberg und Eutin. In Lübeck, Eutin und Bad Segeberg finden Sie zudem weiterführende Schulen, Fachärzte, ein vielfältiges Kulturangebot und attraktive Innenstädte.

Die Ostseestrände von Haffkrug, Scharbeutz oder Timmendorfer Strand erreichen Sie in nur 20 bis 25 Minuten – ideal für den kleinen Urlaub zwischendurch.

Kurzum: In Gnissau genießen Sie die Ruhe des Nordens, die Nähe zur Küste und eine Lage, in der Stadt, Land und Lebensqualität kein Widerspruch sind.

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

Other information

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.

Property ID: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com