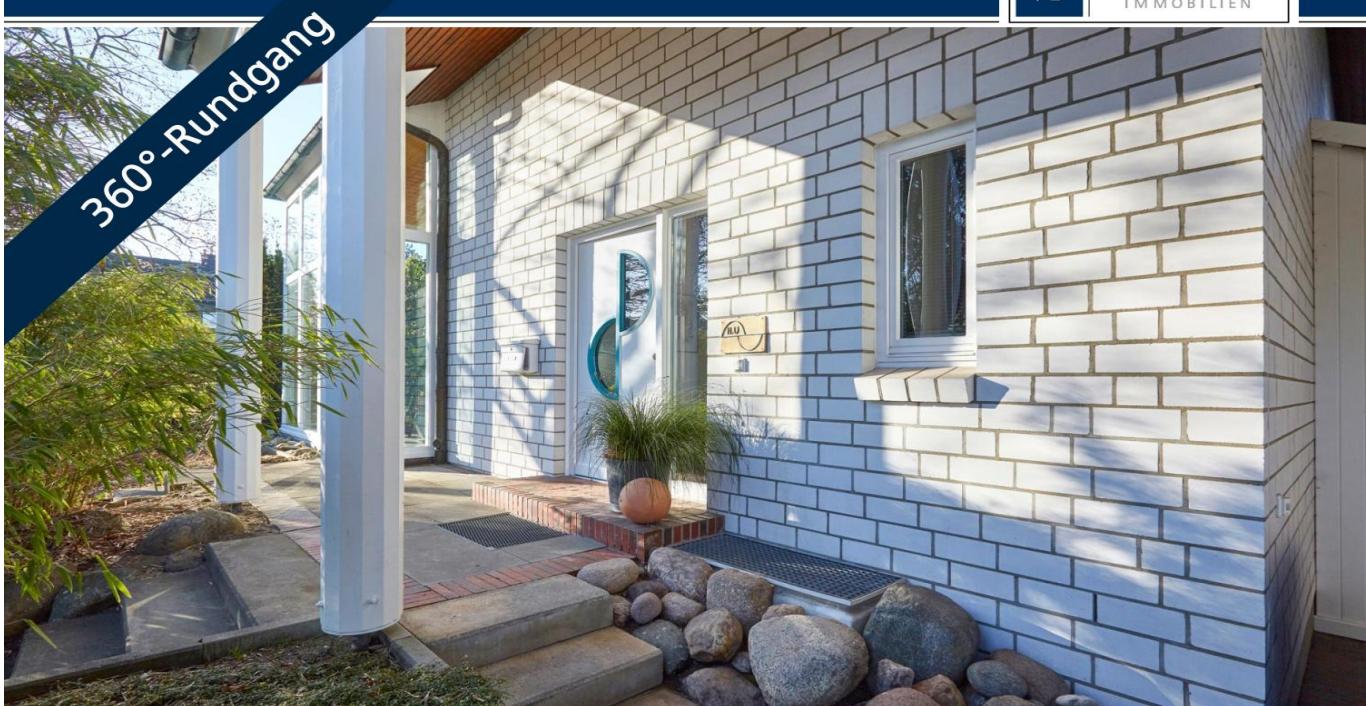


Ahrensburg

## Ambitionierte Architektur & durchkomponiertes Design

*CODE DU BIEN: 26197003*

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 778 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

-  En un coup d'œil
-  La propriété
-  Informations énergétiques
-  Plans d'étage
-  Une première impression
-  Détails des commodités
-  Tout sur l'emplacement
-  Plus d'informations
-  Contact

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26197003
Surface habitable	ca. 192 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	15.01.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



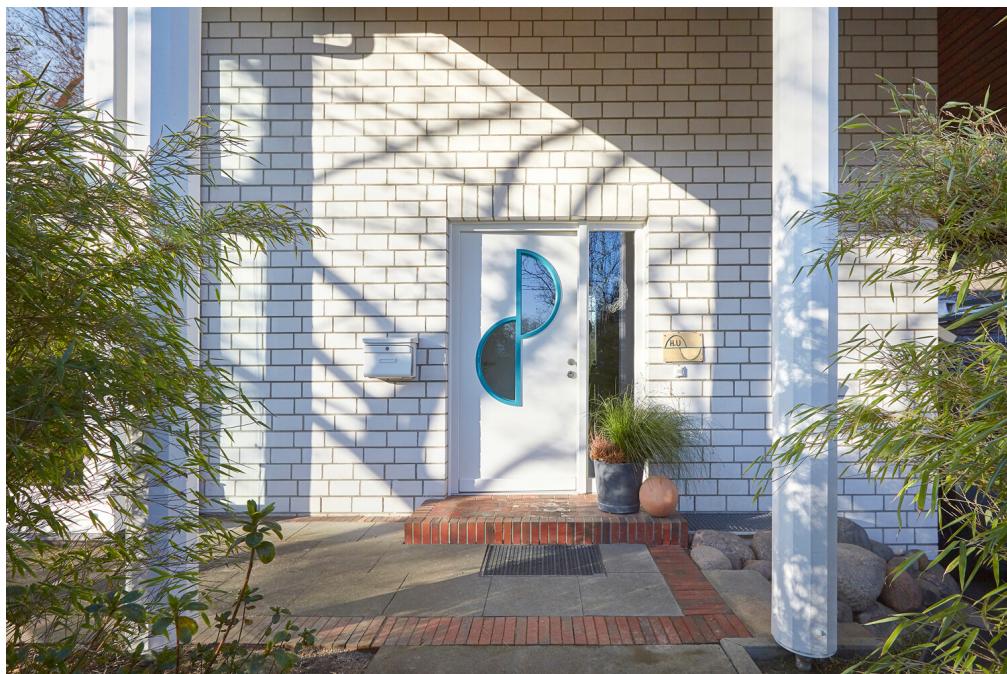
CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## La propriété



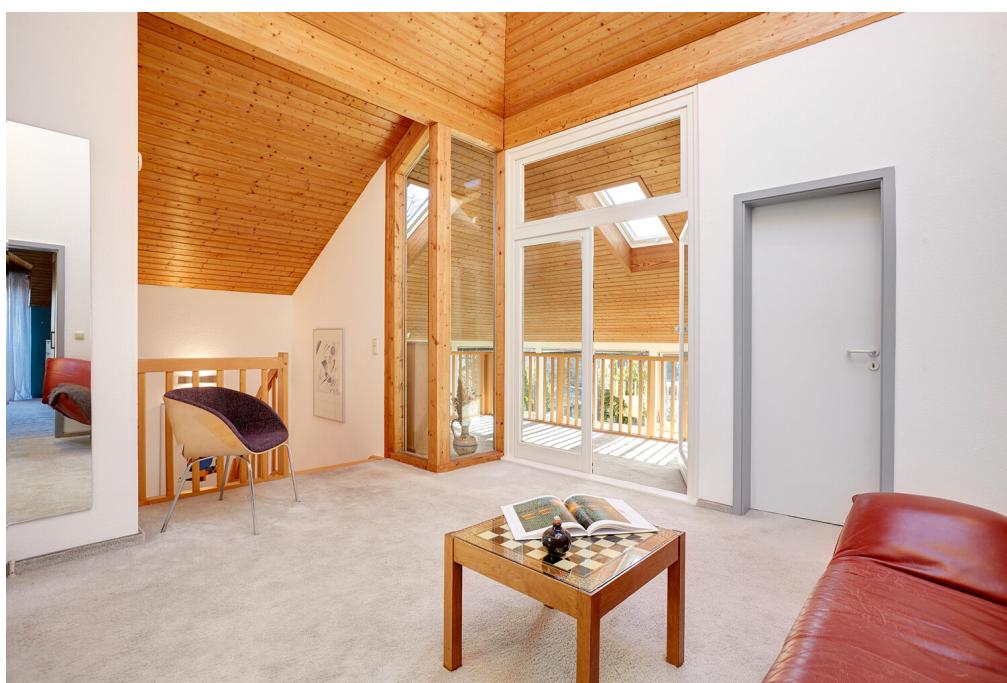
CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



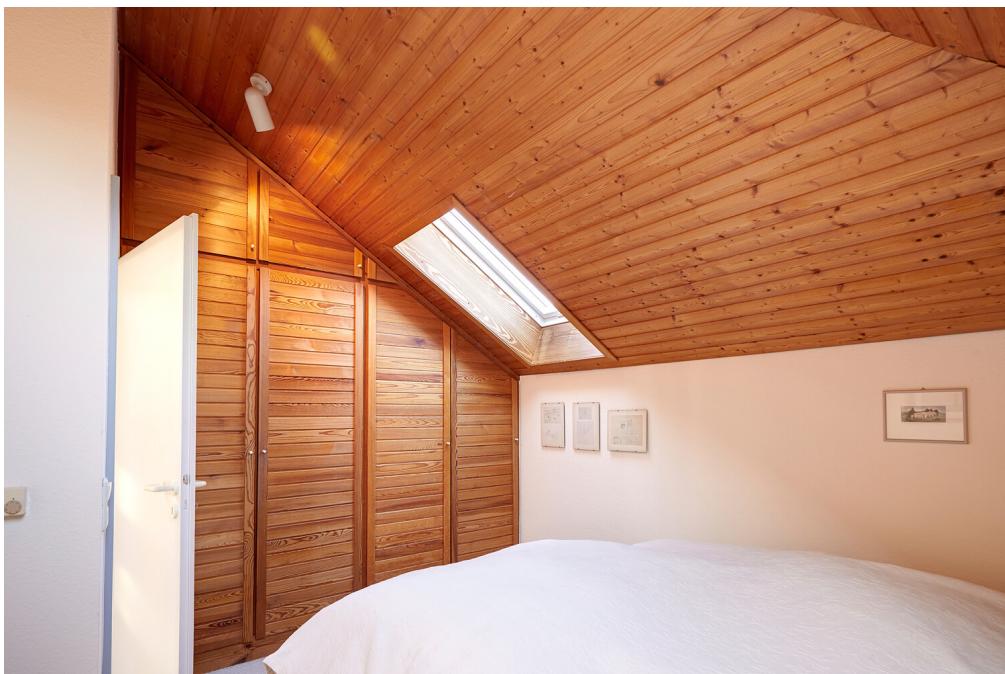
CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## La propriété



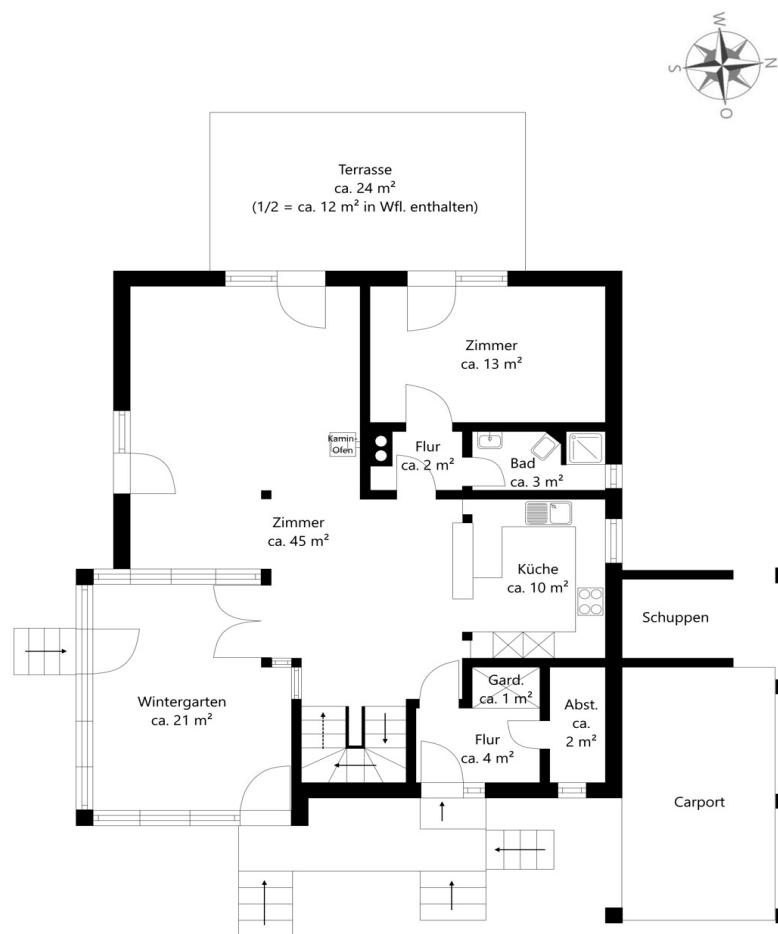
**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

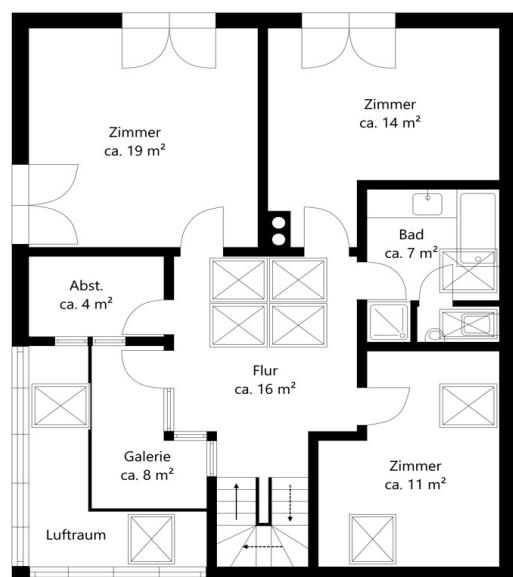
## La propriété

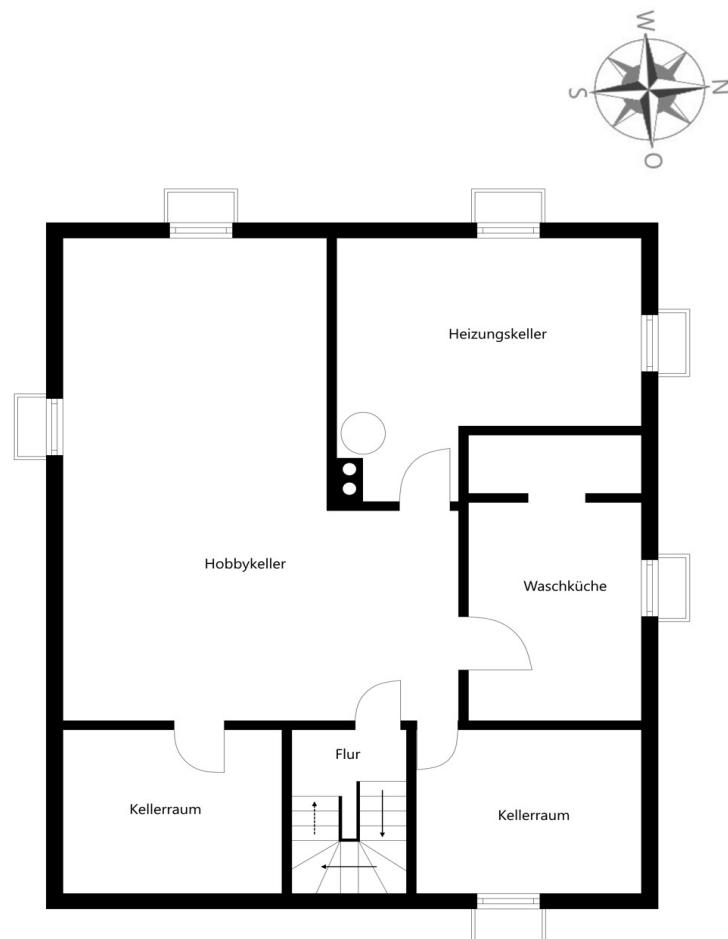


CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Une première impression

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 vermittelten Wertigkeit und Ruhe, welche sich im Innenausbau und Grundriss fortsetzen.

Überaus einladend präsentiert sich der Ankommrbereich. 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 begehbarer 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 Raumauflistung. 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.

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Tout sur l'emplacement

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 Bushaltestelle 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.

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26197003 - 22926 Ahrensburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0  
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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