

Ahrensburg

# Wohnen am Schlosspark: Ihre Chance auf die letzte von vier verfügbaren Neubauhaushälften!

????????? ??????????: 25187010c



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 310 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25187010c             | ????? ???????        | 699.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 171 m²            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 5                     |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 4                     |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                     | ????? ?????????????? | 2025                  |
| ????? ?????????????? | 2023                  | ?????????            | ???????               |
|                      |                       | ???????????????      |                       |
|                      |                       | ?????????            | ?????????, WC         |
|                      |                       |                      | ?????????????, ?????? |

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                               |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>????????????                                               | 21.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 02.07.2033                              | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                 | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2022          |

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????





??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ???????? : 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????





???????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ?????????





??????? ???????? : 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????



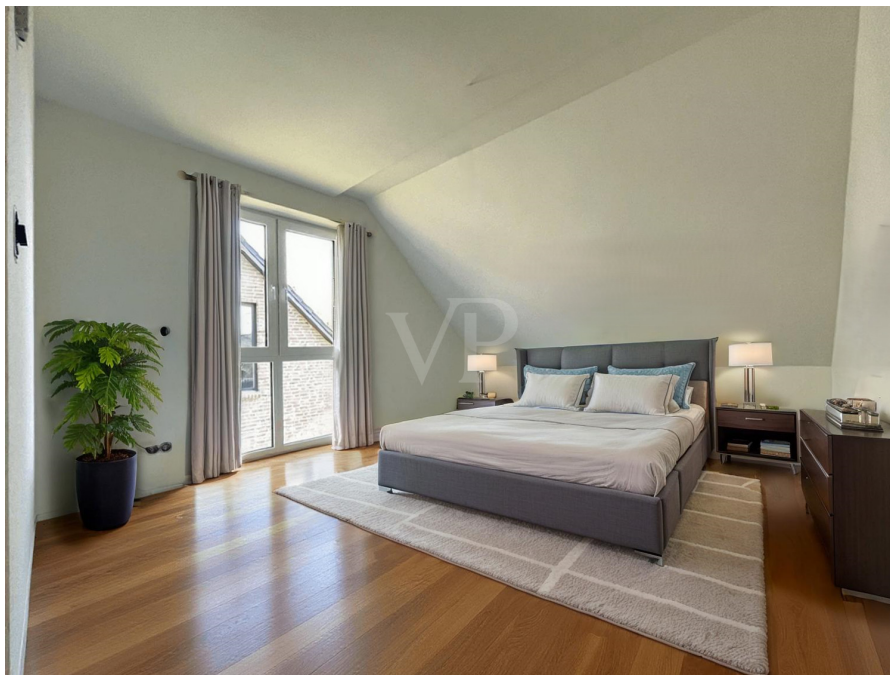
??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????





???????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ?????????



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



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)



??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

???????

Image not found or type unknown

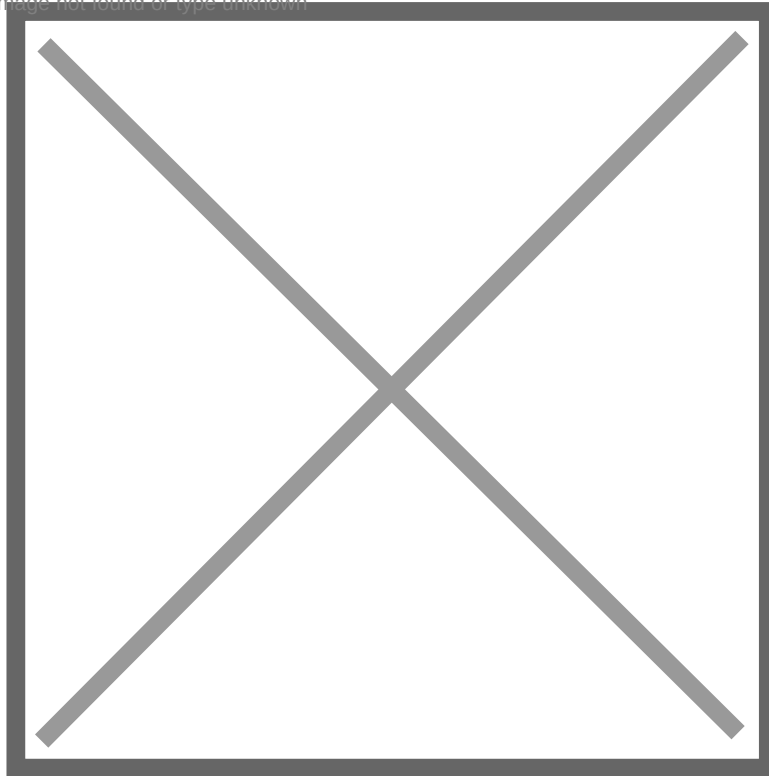


Image not found or type unknown

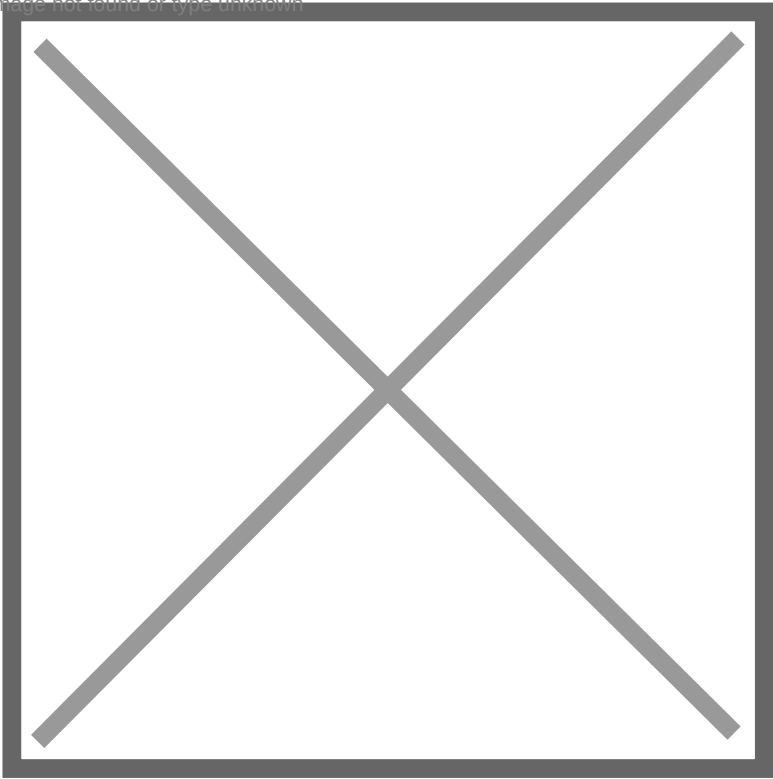
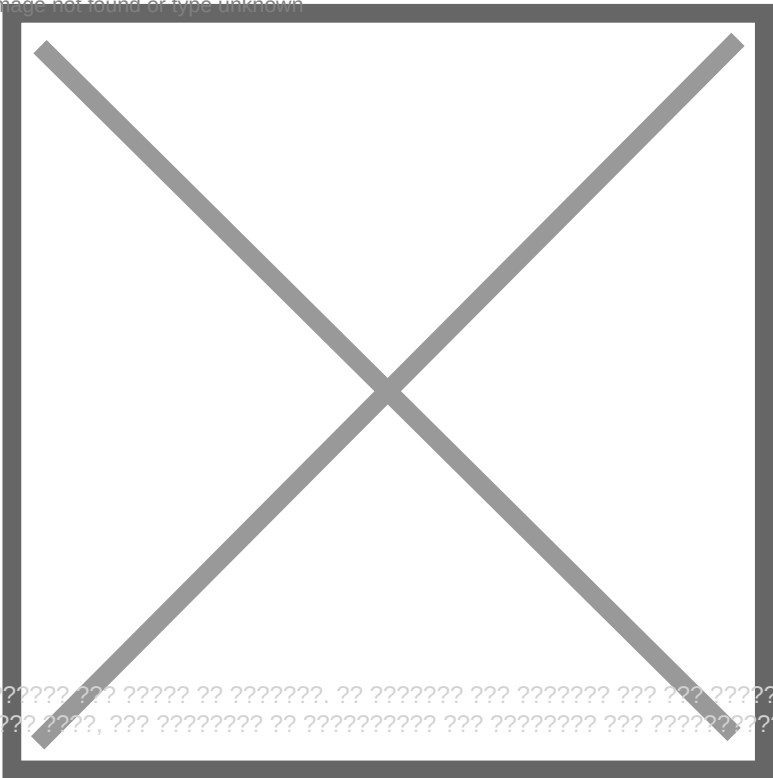


Image not found or type unknown



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.



??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine stilvolle Doppelhaushälfte im energieeffizienten KfW55-Standard. Das Haus befindet sich auf einem rund 1.241?m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), unmittelbar am Ahrensburger Schlosspark gelegen. Die Immobilie überzeugt durch hochwertige Bauqualität und moderne Haustechnik. Drei der insgesamt vier Einheiten sind bereits verkauft und bezogen – nutzen Sie jetzt Ihre Chance auf die letzte verfügbare Haushälfte! Käufer haben hier noch die Möglichkeit, letzte Ausstattungsdetails nach persönlichem Geschmack auszuwählen.

Die ca. 171?m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf fünf gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Der Innenausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Bauherrn und orientiert sich an Ihren individuellen Vorstellungen. Im Kaufpreis inbegriffen sind Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen sowie ein Malerflies mit Anstrich in definierter Qualität. Lediglich die Einbauküche ist nicht enthalten – hier bleibt Ihnen die freie Wahl der Gestaltung. Auch ein zweites Badezimmer kann auf Wunsch problemlos ergänzt werden. Die Ausstattung lässt sich in vielen Bereichen noch individuell anpassen – gestalten Sie Ihr neues Zuhause aktiv mit.

Der gut durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht, offenen Flächen und einer effizienten Raumaufteilung. Ergänzt wird das Konzept durch eine nachhaltige Bauweise mit hoher Energieeffizienz. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachstudio, das durch seine breite Fensterfront im Giebel beeindruckt.

Die sonnige Südwest-Terrasse lädt zum Entspannen nach Feierabend ein. Das Grundstück ist pflegeleicht konzipiert und bietet eine geschlossene Rasenfläche sowie einen kleinen Abstellraum direkt auf der Terrasse.

Zwei PKW-Stellplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung.

Alle technischen Details sowie eine genaue Beschreibung der Ausstattung finden Sie auf der nächsten Seite. Wer zentrumsnah in Ahrensburg wohnen möchte – ruhig gelegen, familienfreundlich und mit geringem Pflegeaufwand – sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

???????????????? ???? ?????????

Technische Details:

- KFW55
- Photovoltaik
- Luft/Wasser/Wärmepumpe
- 3fach verglaste Fenster (innen weiß, außen grau)
- Fußbodenheizung
- massiv erbautes Gebäude

Ausstattungsdetails:

- elektrische Rollläden
- gläsernes Treppengeländer mit EDS- Handlauf
- Sanitärobjekte von Kaldewei oder Sanibel oder gleichwertig
- Fliesen in üblichen Räumen im Maß 60x30cm
- 2 PKW- Stellplätze
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

## ??? ??? ??? ???????????

Diese Wohnlage in Ahrensburg zählt zu den gefragtesten der Stadt und bietet eine perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier genießen Bewohner eine ruhige, grüne Umgebung mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die harmonische Mischung aus gepflegten Wohnstraßen, großzügigen Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern, modernen Stadtvillen und stilvollen Mehrfamilienhäusern, die sich harmonisch in das gepflegte Stadtbild einfügen. Die Straßen sind von alten Baumbeständen gesäumt und verleihen dem Viertel eine angenehme, fast schon parkähnliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsberuhigte Lage, die für eine entspannte Wohnqualität sorgt. Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen, während Kinder unbeschwert draußen spielen können. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere kleine Parkanlagen und Grünflächen, die zum Spaziergehen, Joggen oder einfach zum Verweilen einladen.

Wer die Natur liebt, wird die Nähe zum weitläufigen Schlosspark Ahrensburg zu schätzen wissen. Die beeindruckende Parklandschaft mit ihren alten Baumalleen, gepflegten Rasenflächen und idyllischen Teichen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Ob ein entspannter Spaziergang, eine morgendliche Laufrunde oder ein Picknick im Grünen – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Das imposante Ahrensburger Schloss, eines der bekanntesten Wahrzeichen der Region, verleiht der Umgebung zudem eine einzigartige historische Kulisse. In den Sommermonaten finden hier regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Neben der Natur bietet die direkte Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem, was man benötigt. Wer gerne auswärts isst, findet eine vielseitige Auswahl an Restaurants, Bistros und Cafés, die von gemütlicher Landhausküche bis hin zu gehobener Gastronomie reichen. Besonders beliebt sind die kleinen Bäckereien und Feinkostläden, die mit regionalen Spezialitäten und frischen Backwaren locken.

Für Familien mit Kindern bietet das Wohnviertel eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die kurzen Wege sorgen für eine

hohe Lebensqualität und ermöglichen es Kindern, sicher und selbstständig zur Schule zu gelangen. Auch Freizeitmöglichkeiten für die Kleinen sind reichlich vorhanden: Neben Spielplätzen gibt es Sportvereine, Tanzschulen und Musikunterricht, die ein abwechslungsreiches Angebot für jede Altersklasse bieten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und sorgt für eine bequeme Mobilität. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet mit dem Ahrensburger Stadtzentrum sowie dem Bahnhof, von wo aus die Hamburger Innenstadt mit der Regionalbahn in nur etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage: Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg, Lübeck oder in andere Teile Norddeutschlands.

Wer hier lebt, findet ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird – eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und hervorragender Anbindung. Die ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die erstklassige Infrastruktur und die hohe Lebensqualität machen dieses Wohnviertel zu einem idealen Standort für alle, die das Besondere suchen.



??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ?????????: 25187010c - 22926 Ahrensburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg  
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0  
E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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