

Ahrensböök / Gnissau

## Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück – perfekte Anbindung Richtung Ostsee

????????? ??????????: 25276005



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 626 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

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

???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ??? ??????

|                     |                     |              |                       |
|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25276005            | ???? ??????? | 359.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 108 m²          | ???????????  | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                   |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                   |              | MwSt.) des            |
| ??????????          |                     |              | beurkundeten          |
|                     |                     |              | Kaufpreises           |
| ??????????          | 2                   | ???????      | ?????????, WC         |
| ???? ?????????????  | 2025                |              | ????????????          |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????    |              |                       |
|                     | ????? ????????????? |              |                       |

???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

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

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

?????? ?????????????  
???? / ?????

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

KEIN

???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ?????????





???????? ?????????: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

?? ?????????



???????? ?????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ?????????



???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ?????????





??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ????????



???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ?????????



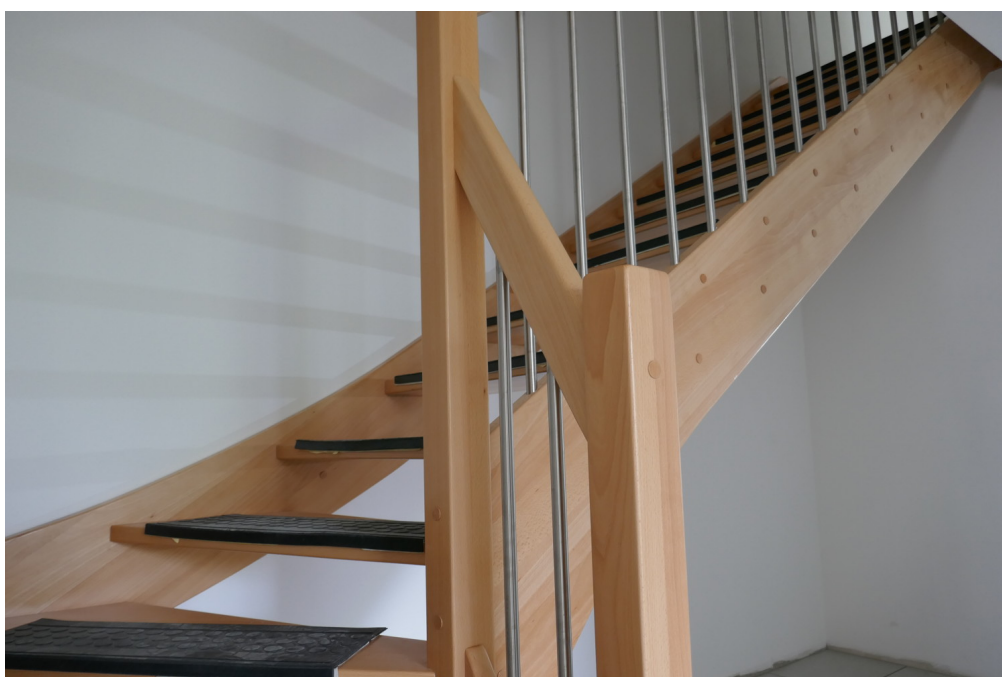
??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ????????



???????? ?????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

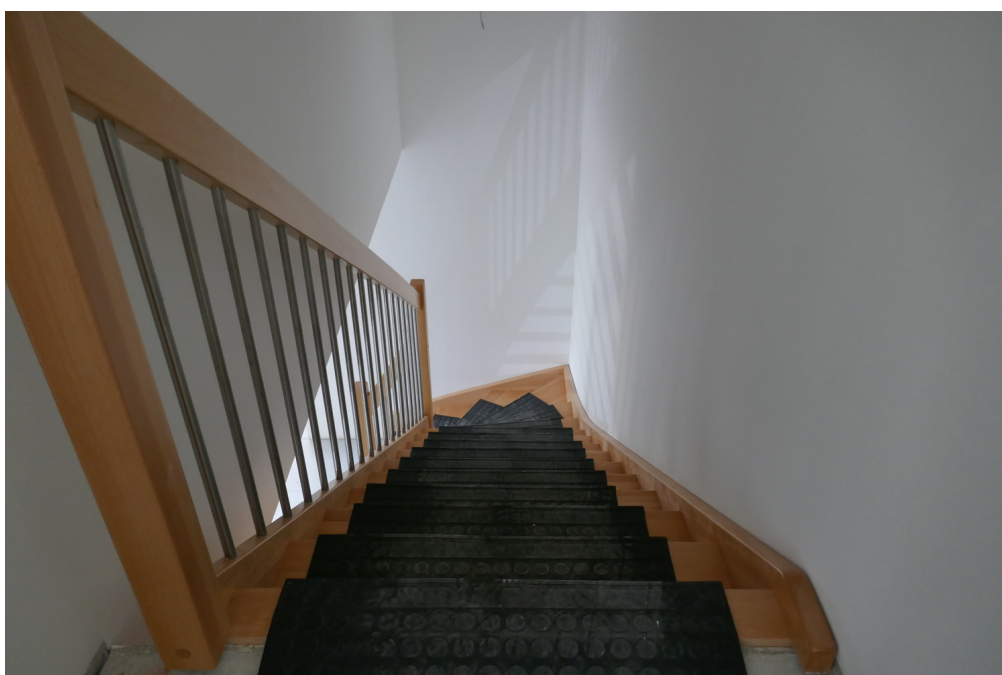
?? ???????





???????? ?????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ????????



???????? ?????: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

??    ????


**VON POLL**  
FINANCE

# 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.

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

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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



???????? ??????????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ?????????



???????? ?????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ???????





???????? ??: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

?? ????????



**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)




??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

?? ????????



??????? ???????? : 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

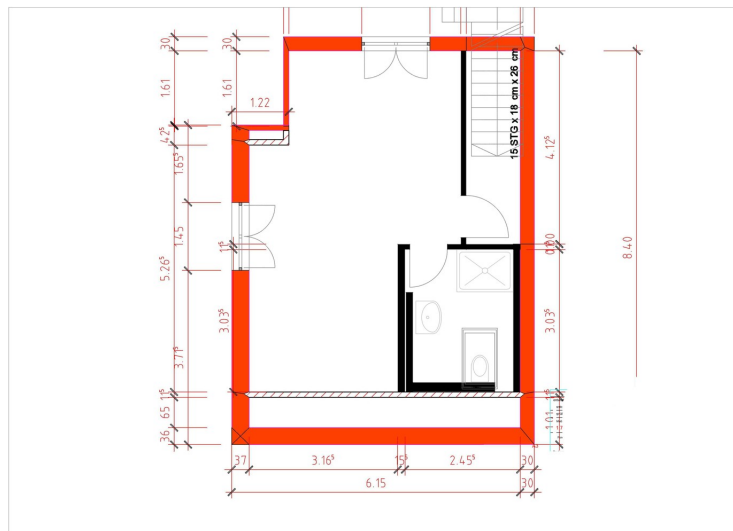
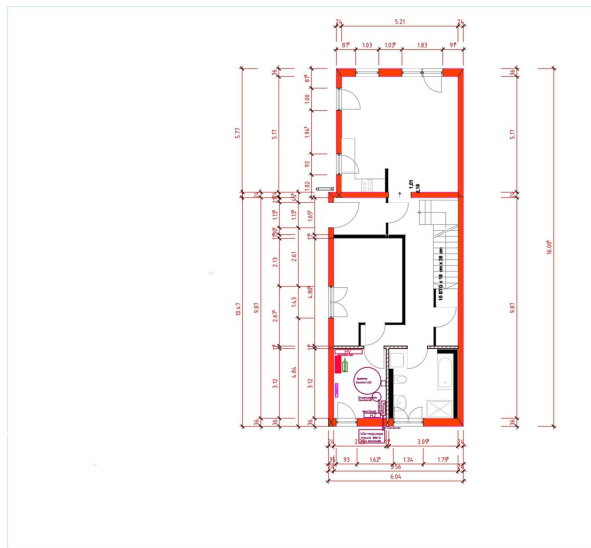
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

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

???????? ?????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

??????



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



??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

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

In attraktiver Lage von Gnissau, einem Ortsteil von Ahrensböök, entsteht diese hochwertige Doppelhaushälfte in moderner Mischbauweise – bezugsfertig voraussichtlich im Dezember 2025. Sie profitieren hier von einem Erstbezug auf einem real geteilten Grundstück mit ca. 626m<sup>2</sup> Fläche.

Die Wohnfläche von ca. 108m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche (Küche nicht im Kaufpreis enthalten) öffnet sich zur Terrasse und dem Garten im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Zwei Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Bäder und durchdachte Grundrisse machen das Haus ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Fenster, helle Innentüren, Vinylböden in heller Optik sowie helle, zeitlose Fliesen in den Bädern und im Flur (EG). Alle Wände werden mit Vinyl-Tapete versehen und weiß gestrichen – Sie können direkt einziehen, ohne Malerarbeiten einzuplanen.

Sanitärobjekte der Qualitätsmarke „Ideal Standard“ bieten zeitlose Funktionalität. Die Terrasse sowie die Zufahrt werden gepflastert, sämtliche Hausanschlüsse sind bereits verlegt, eine Telekom-Leitung ist vorhanden; Glasfaser liegt an der Hauptstraße an. Der Garten ist als grüne Oase individuell gestaltbar.

Die Lage überzeugt: nahe der Ostsee, mitten im landschaftlich reizvollen Dreieck zwischen Bad Segeberg, Ahrensböök, Eutin und Lübeck. Eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn ist ebenfalls gegeben.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modern, naturnah und mit viel Gestaltungsspielraum.

??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

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

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 Sanitärprojekten (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

??????? ???????: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

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

Willkommen in Gnissau – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Ahrensböök, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden: Die Immobilie liegt an der Ahrensbööcker 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 Ahrensböök, 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 Ahrensböök (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.

??????? ?????????: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

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

**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.



??????? ?????????: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

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

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

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

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