

Ahrensbök / Gnissau

Új ikerház nagy telekkel – tökéletes kapcsolat a Balti-tengerrel

VP azonosító: 25276005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 626 m²

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Áttekintés

VP azonosító	25276005
Hasznos lakótér	ca. 108 m ²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	359.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Hoszivattyú

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



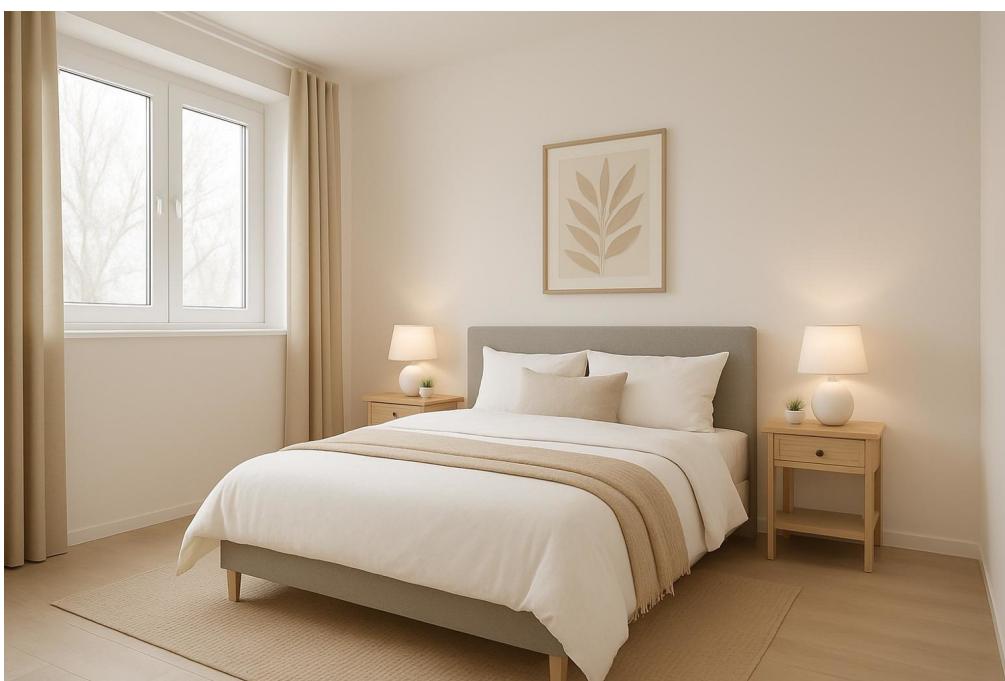
VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



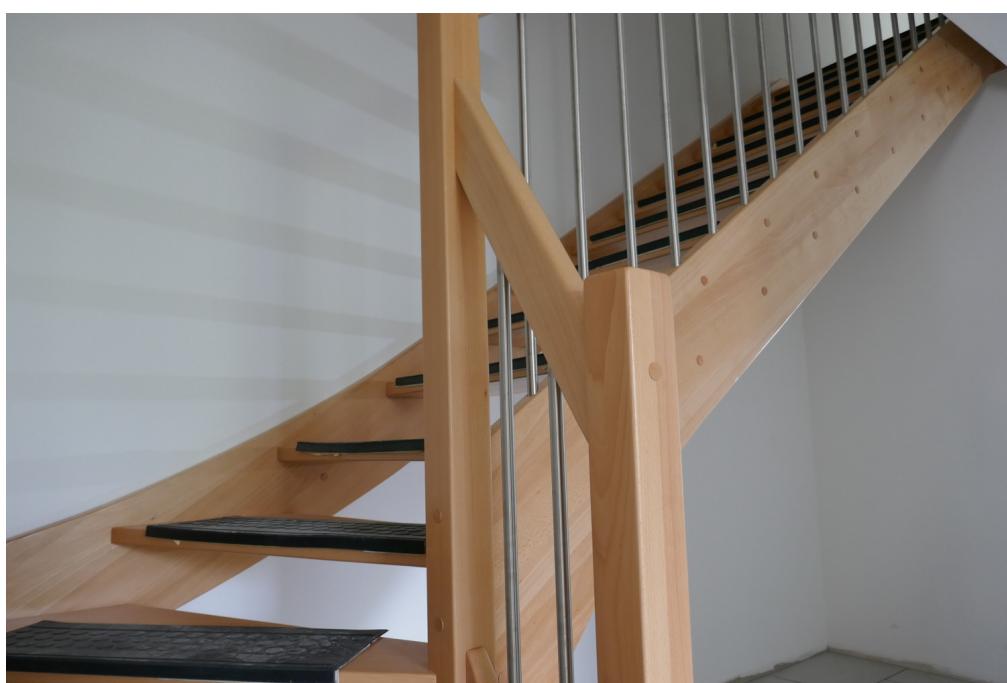
VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



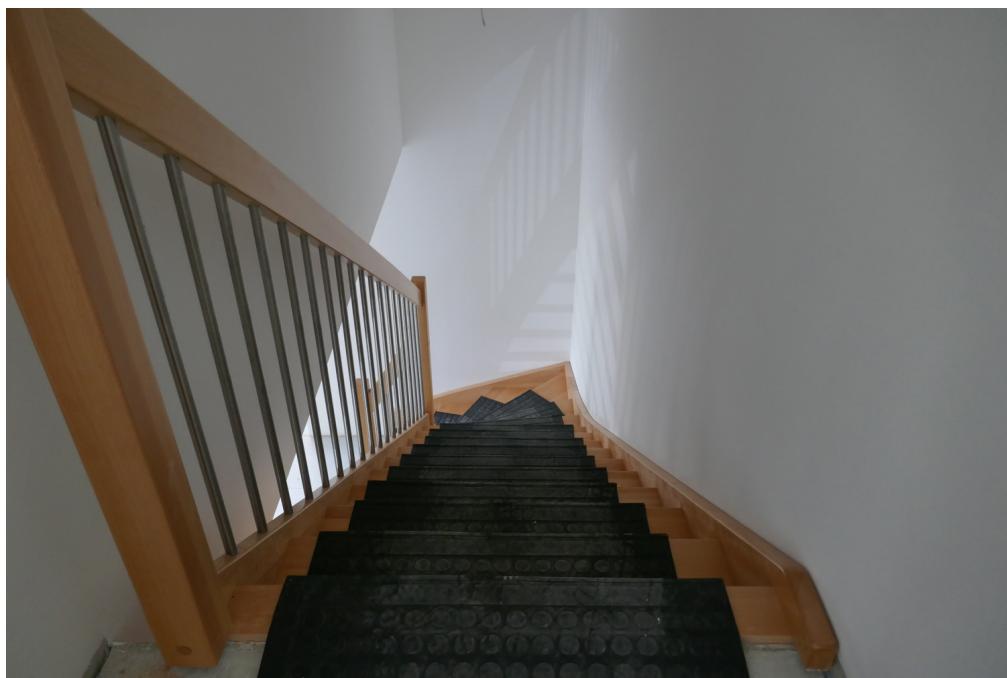
VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan

**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

Bäume pflanzen fürs Klima  GROW MY TREE

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



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



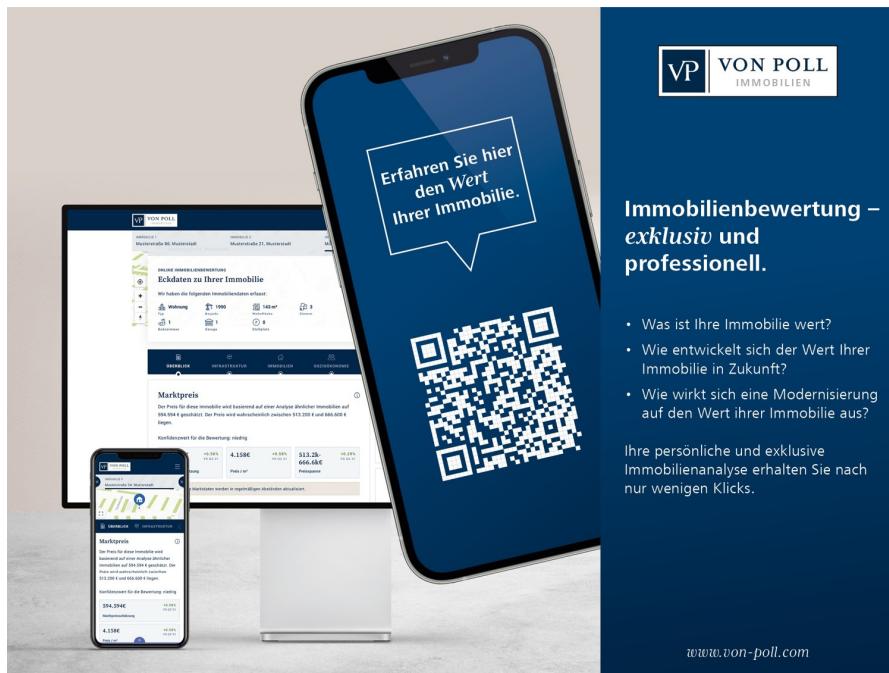
VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

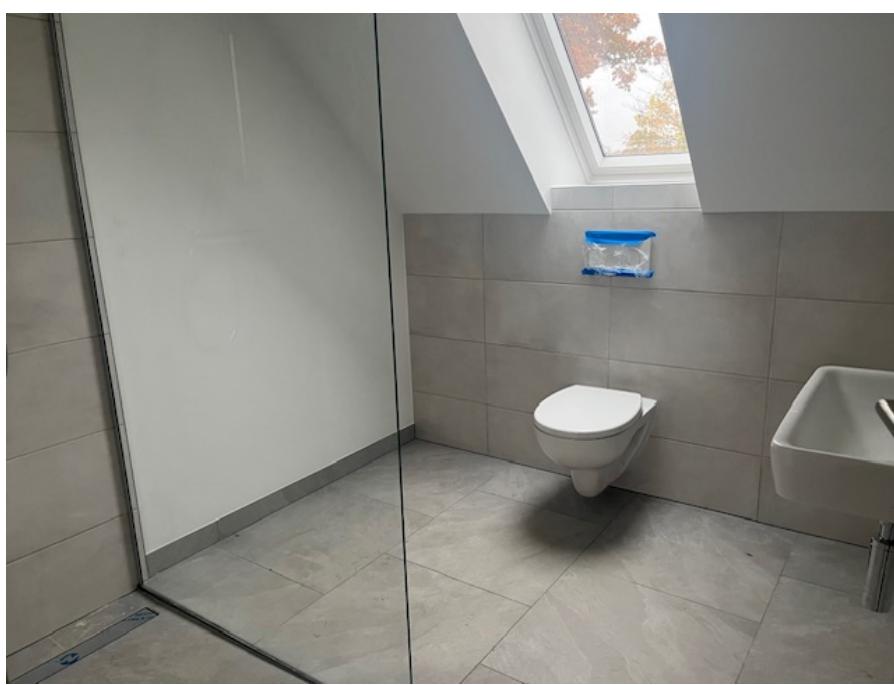
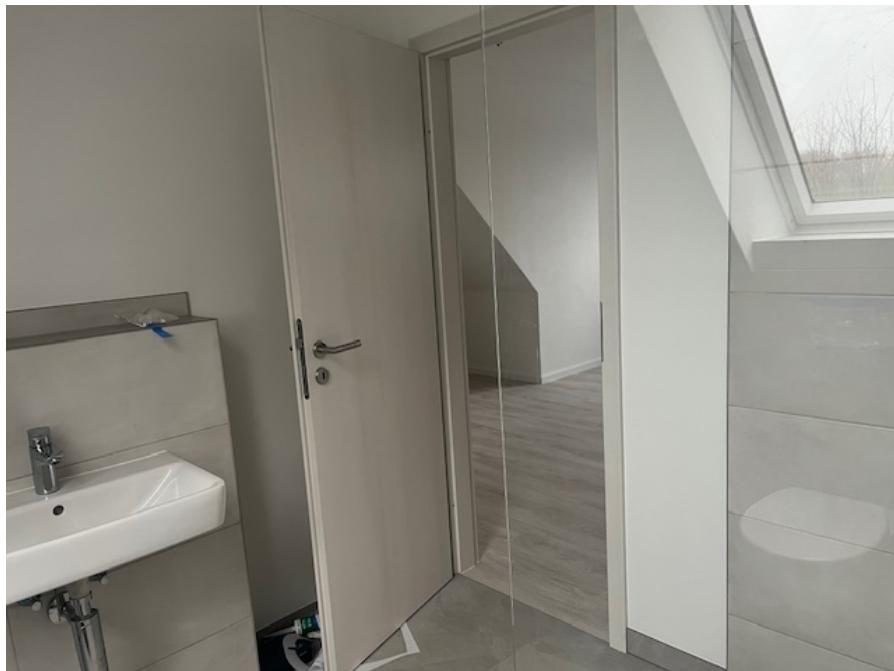
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az ingatlan



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.

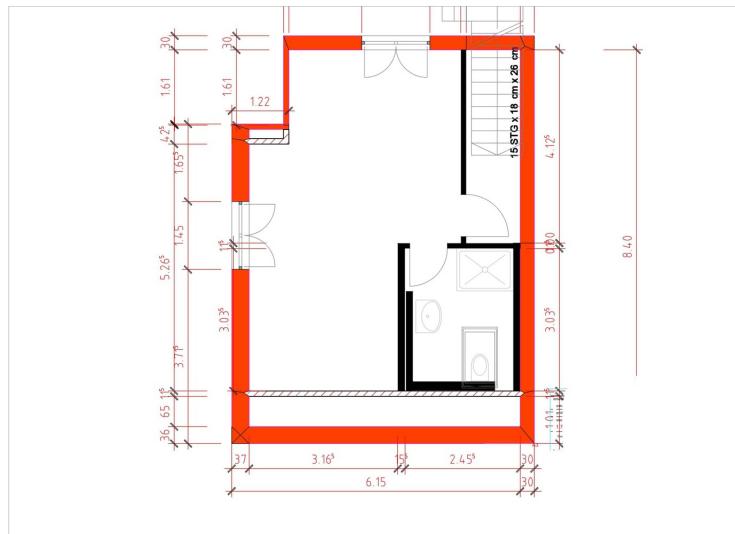
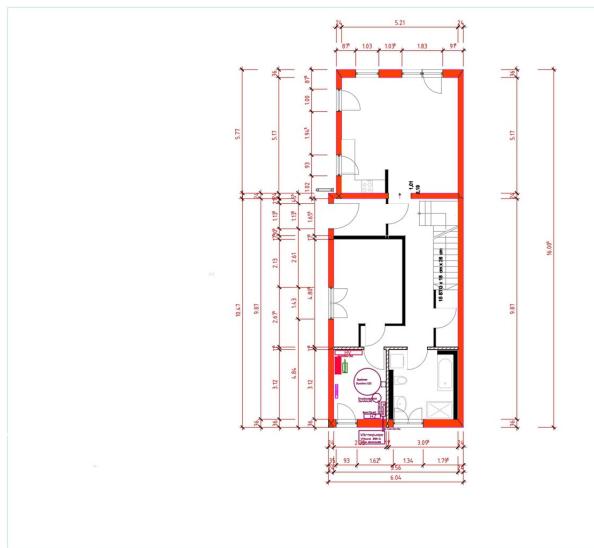
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

www.von-poll.com

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Az elso benyomás

Gnissau vonzó részén, Ahrensbök kerületében található ez a kiváló minőségu ikerház modern, vegyes funkciójú építési stílusban – várhatóan 2025 decemberében kerül beköltözésre. Ön lehet az elso lakója ennek az ingatlannak, amely egy jogilag felosztott, körülbelül 626 m²-es telken található. A körülbelül 108 m²-es lakótér a földszinten és az emeleten található. A tágas nappali és étkezo, valamint a nyitott konyha (a konyha nem része a vételárnak) a teraszra és az ingatlan hátsó részén található kertre nyílik. Két hálószoba, két modern fürdoszoba és egy jól megtervezett alaprajz teszi a házat ideálissá párok vagy kis családok számára. A jellemzők minden kívánnivalót hagynak maguk után: levego-víz hoszivattyú, padlófutés minden szobában, tripla üvegezésű ablakok, világos színu belso ajtók, világos színu vinil padló, valamint világos, idotálló csempék a fürdoszobákban és a folyosón (földszint). minden fal vinil tapétával lesz bevonva és fehérre festve – azonnal beköltözhet anélkül, hogy festést kellene terveznie. Az "Ideal Standard" minőségi márka szaniterek idotlen funkcionálitást kínálnak. A terasz és a kocsifelhajtó térkövezett lesz, minden közmucsatlakozás már kiépült, és Telekom vonal is rendelkezésre áll; optikai internet be van kötve a foútra. A kert egyedileg kialakítható zöld oázisként. A helyszín ideális: a Balti-tenger közelében, a Bad Segeberg, Ahrensbök, Eutin és Lübeck közötti festoi háromszög szívében. Kiváló hozzáférés a foúhoz és az autópályához is biztosított. Egy otthon, ahol otthon érezheti magát – modern, természetközeli, és rengeteg tervezési lehetőséggel.

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Részletes felszereltség

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 notweniger Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon)
- Haustüren, Innentüren, Fenster verbaut
- Alle Innen-Wände verspachtelt, mit Tapete versehen, 1x hell gestrichen
- Flure im Erd- und Obergeschoss verfliest
- Bäder verfliest und nützlich mit Wandfliesen versehen
- Bäder mit notwenigen Sanitärobjekten (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

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Minden a helyszínrol

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 Ahrensböker 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.

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com