

Ahrensburg

Zukunftssicheres A+ Familienidyll: Exklusives Wohnen in direkter Waldrandlage !

Codice oggetto: 26028493



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.148 m²

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto | 26028493 |
| Superficie netta | ca. 196 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2022 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.295.000 EUR |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.08.2032 | Consumo energetico | 25.00 kWh/m²a |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Classe di efficienza energetica | A+ |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021 |

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



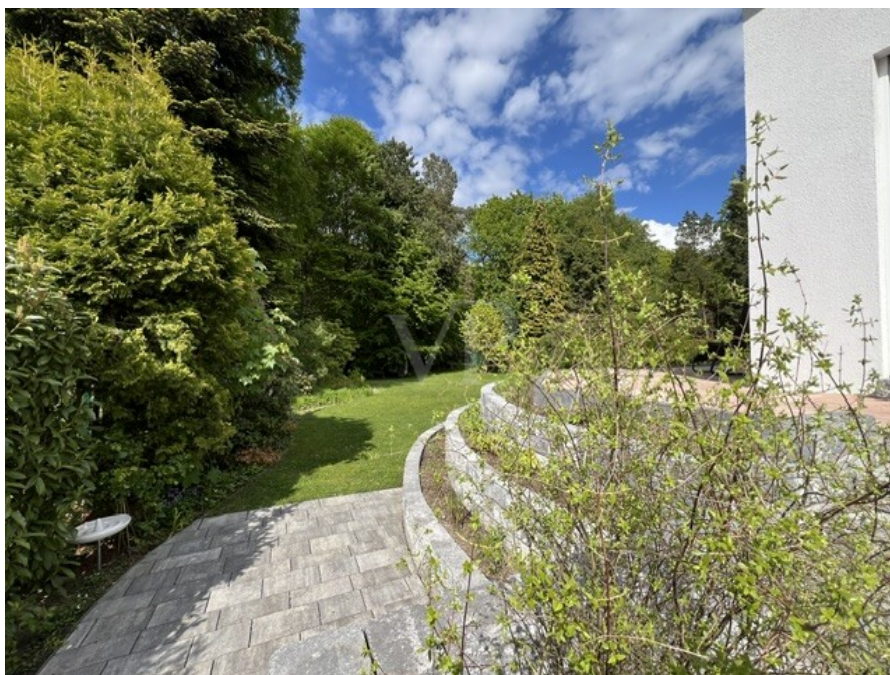
Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



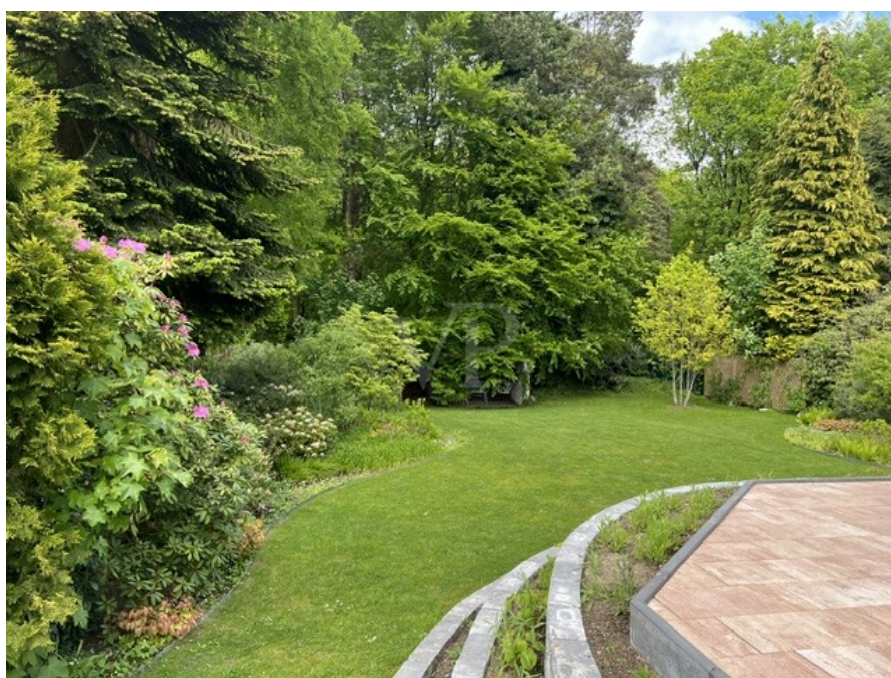
Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



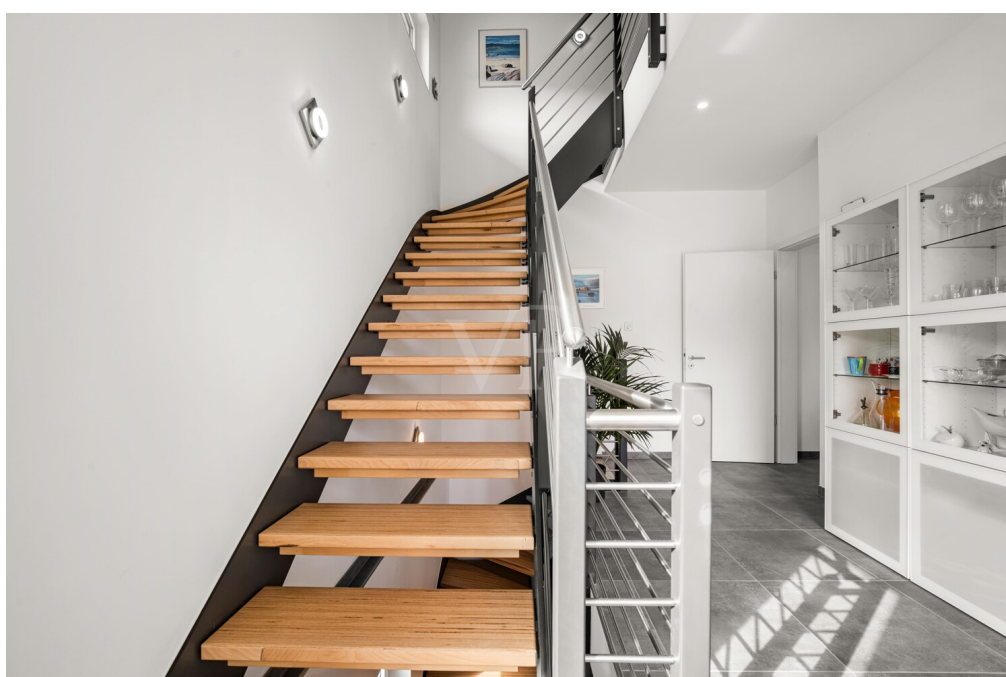
Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

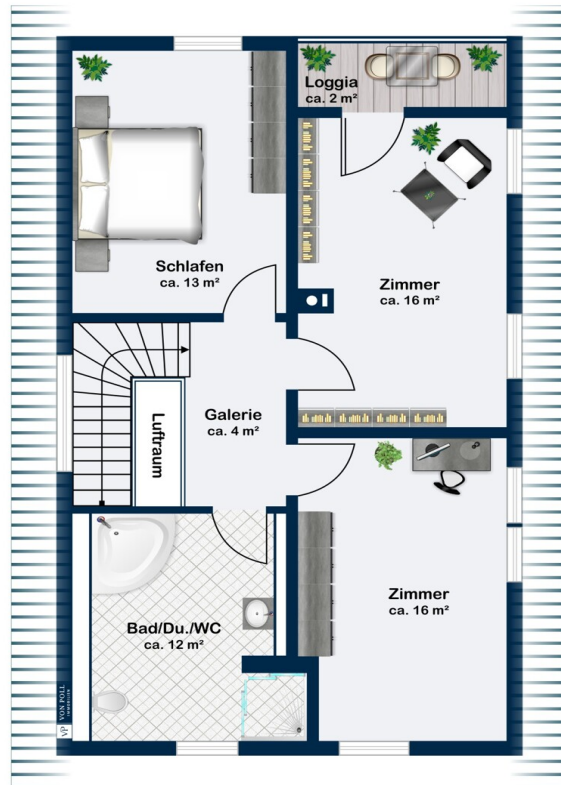
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

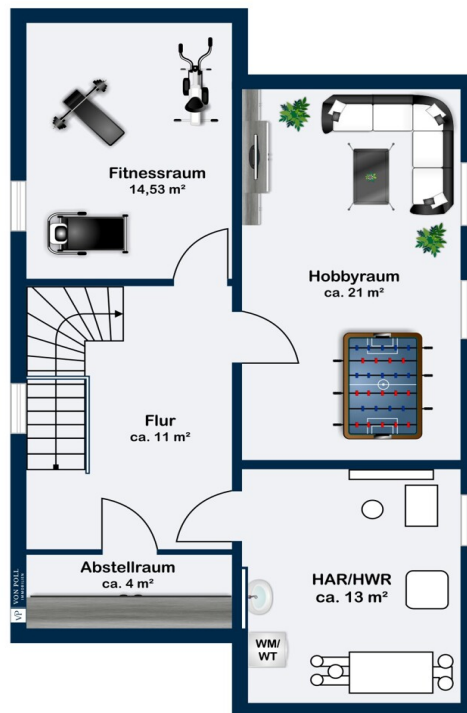
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Una prima impressione

In ruhiger, gefragter und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, in der Siedlung „Am Hagen“, direkt am Naturschutzgebiet, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit modernem Design und großzügigem Wohngefühl. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.148 m² wurde dieses architektonisch durchdachte Zuhause im Jahr 2022 erbaut und bietet mit rund 196 m² Wohnfläche ein exklusives Wohnen auf höchstem Niveau. Großzügige Raumdimensionen, bodentiefe Fenster und lichtdurchflutete Bereiche schaffen eine Atmosphäre von Weite, Eleganz und Geborgenheit zugleich.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer stilvollen, modernen Küche – ein Ort des Zusammenkommens, Genießens und Lebens. Der elegante Kamin sorgt besonders in den Abendstunden für eine warme, behagliche Stimmung und unterstreicht das luxuriöse Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der fließende Übergang in den Außenbereich: Zwei großzügige Terrassen eröffnen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen. Die liebevoll gestaltete „Prosecco-Ecke“ mit Blick ins Grüne und an den Waldrand lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und besondere Momente zu genießen.

Der aufwendig und professionell von Gärtnerhand angelegte Garten präsentiert sich als grüne Oase – ein Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden.

Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Versorgung und ermöglicht einen hervorragenden Energiewert der Klasse A± – zeitgemäß, umweltbewusst und zukunftssicher.

Der voll ausgebaute Keller erweitert das Wohnkonzept auf elegante Weise: Große Fensterflächen schaffen auch hier eine helle, wohnliche Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Homeoffice, Gästebereich oder persönlicher Fitness- und Hobbyraum.

Die Lage könnte kaum besser sein: Absolute Ruhe, eine familienfreundliche Umgebung und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur Natur. Ob morgendliches Joggen im Wald, entspannte Spaziergänge oder spielende Kinder in sicherer Umgebung – hier wird Lebensqualität spürbar.

**Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns
auf Sie.**

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Dettagli dei servizi

- **Energiewert A+**
- **Luft/Luft -Wärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Proxon- Komforttechnik**
- **Kamin**
- **Hauskraftwerk, Batteriespeicher/ Zweitspeicher**
- **6,1 kWp Solaranlage**
- **Glasfaser**
- **Zisterne für den Garten für 10.000 Liter**
- **Garten von Gärtnerhand angelegt**
- **Zwei große Terrassen mit Natursteinen**
- **direkter Zugang zum Wald**
- **nahe Naturschutzgebiet**
- **Raumhöhe 2,80 m**

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Tutto sulla posizione

Ahrensburg ist mit gut 33.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn und liegt im Nordosten von Hamburg. Viele Wälder und Grünflächen, aber auch das beeindruckende Ahrensburger Schloss, geben dieser Stadt ihren besonderen Charme.

In Ahrensburg sind alle Schulformen sowie verschiedene Kindertagesstätten vorhanden. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind in dieser Stadt sehr vielseitig. Eine Auswahl an verschiedenen Sportvereinen, 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 ist die Anbindung hervorragend. Mit der A1 und der B75 bestehen zwei sehr gute Verbindungen an die Hansestädte Hamburg (ca. 30 Min.) und Lübeck (ca. 40 Min.). Die Bus-, U-Bahn- und Regional-Bahnverbindungen sind ebenfalls sehr gut ausgebaut. So erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in nur ca. 20 Minuten.

Das hier angebotene Haus befindet sich in schöner und familienfreundlicher Lage von Ahrensburg, im Bereich der Siedlung "Am Hagen". Die beiden angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein. Die örtliche Grundschule, der Waldorfkindergarten, sowie drei weitere Kindergärten, ein Edeka-Markt sowie zwei Restaurants und eine Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Codice oggetto: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com