

Ahrensbök / Gnissau

## Nuova casa bifamiliare con ampio terreno – collegamento perfetto con il Mar Baltico

*Codice oggetto: 25276005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

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

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25276005</b>
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2025</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>359.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Prima occupazione</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio</b>

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Dati energetici

---

Fonte di  
alimentazione

Pompa di calore  
idraulica/pneumatica

Certificazione  
energetica

Legally not required

---

Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



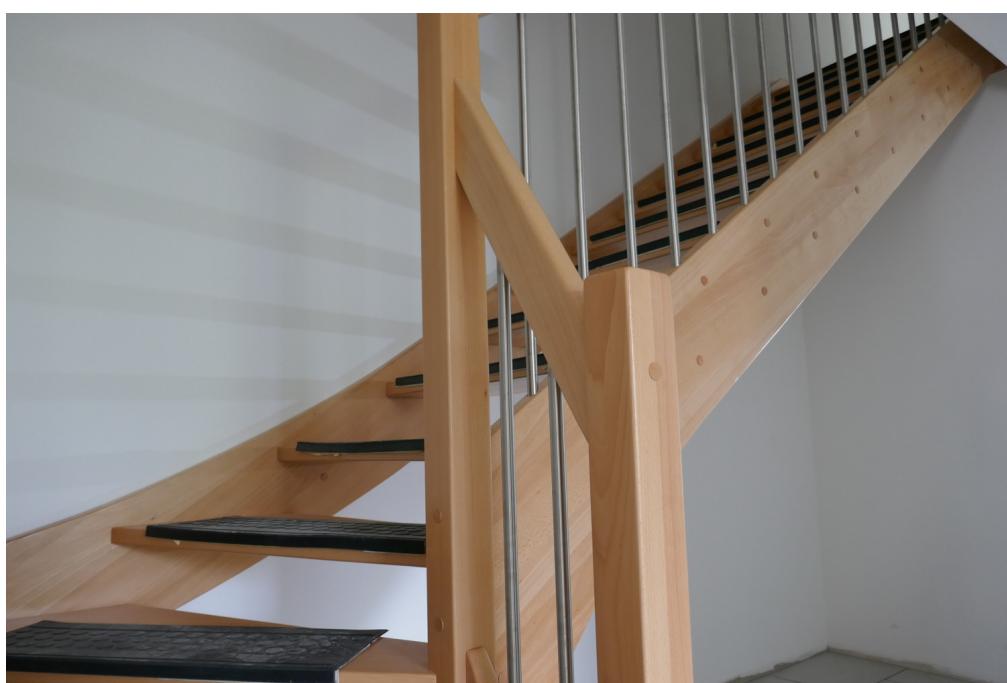
Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



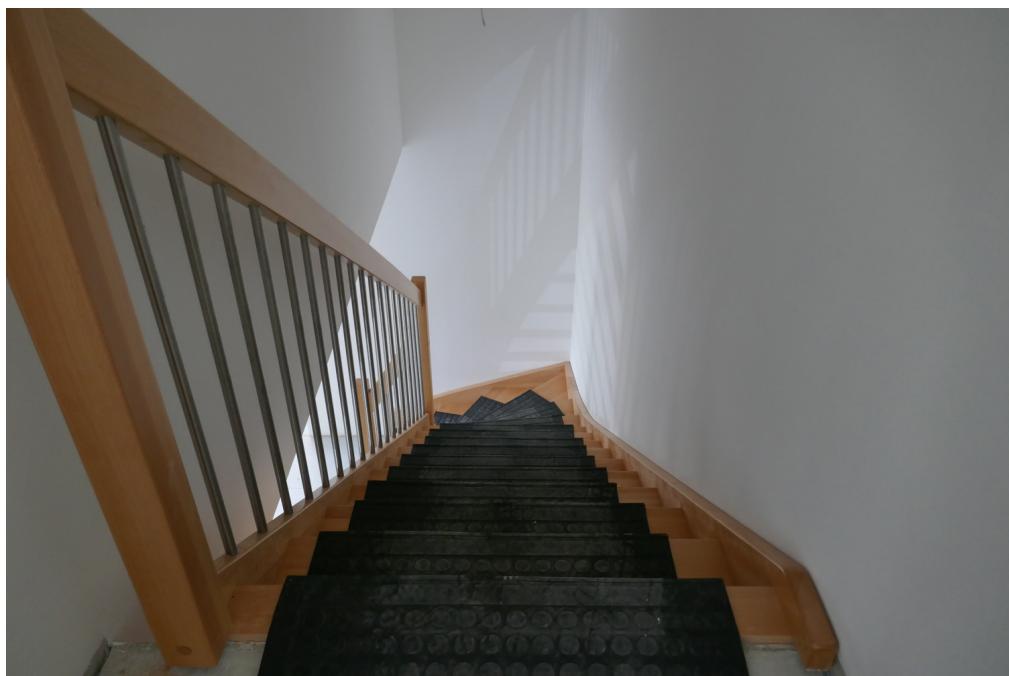
Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà

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



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



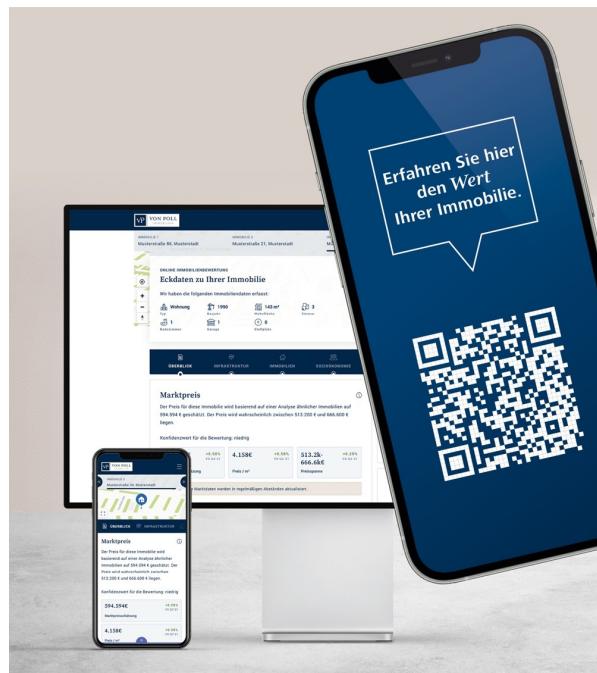
Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



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?

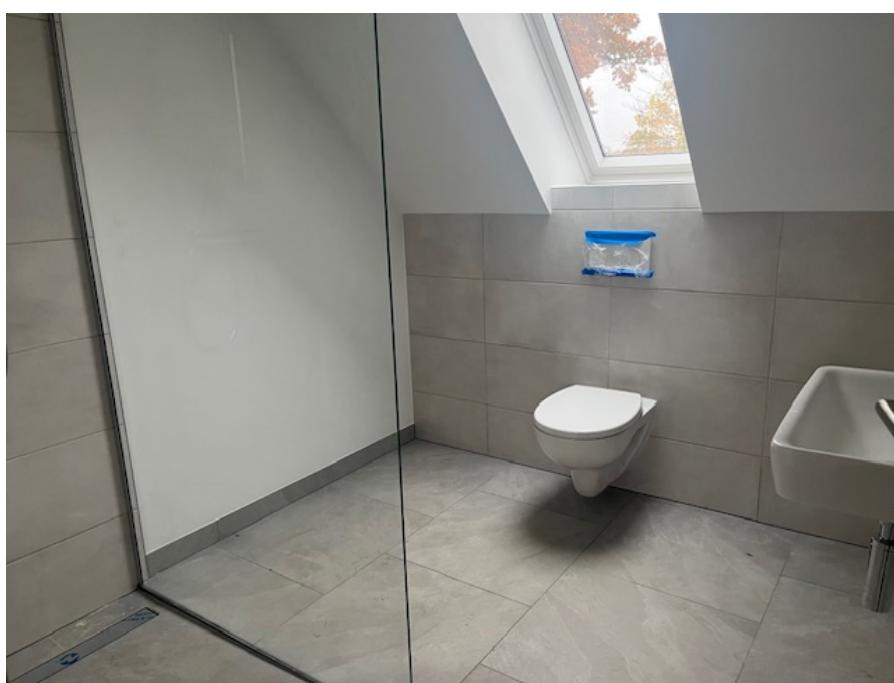
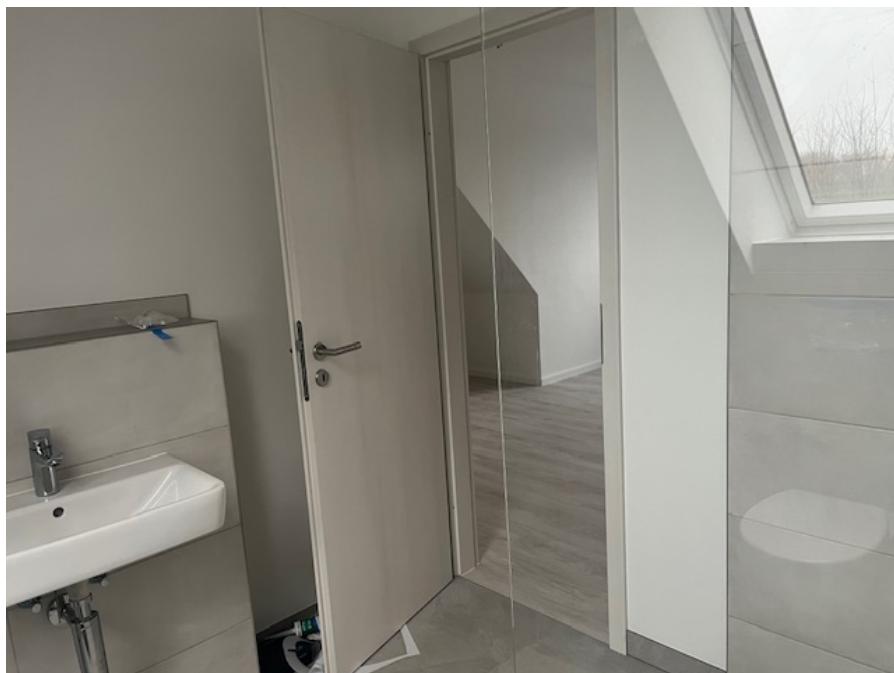
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



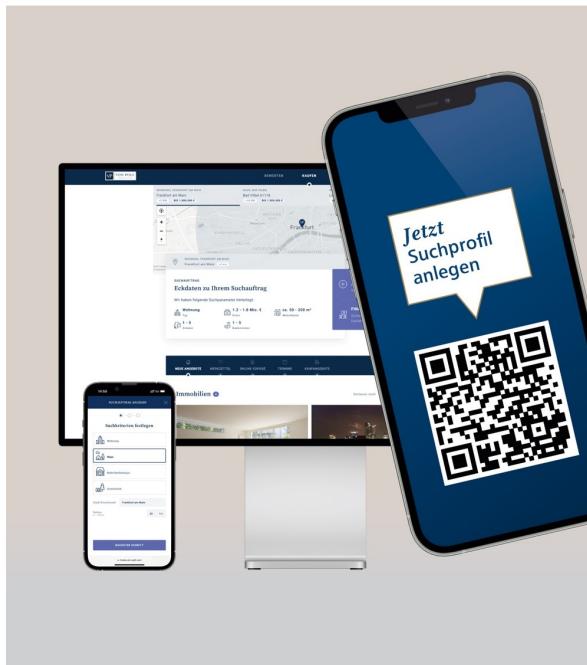
Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

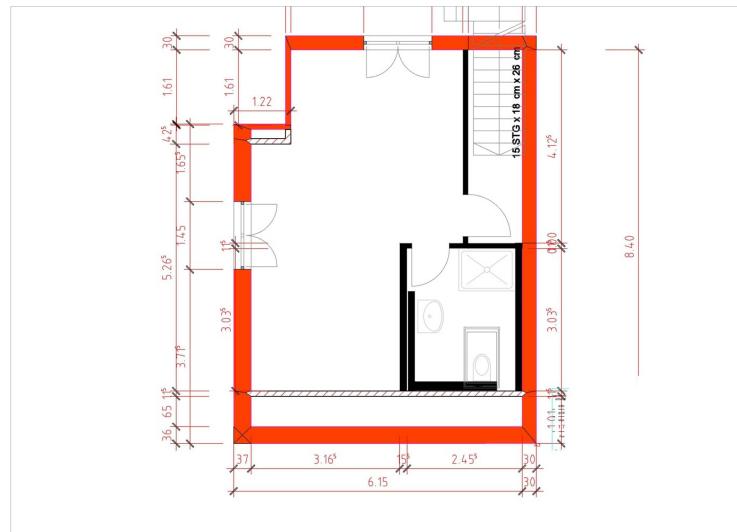
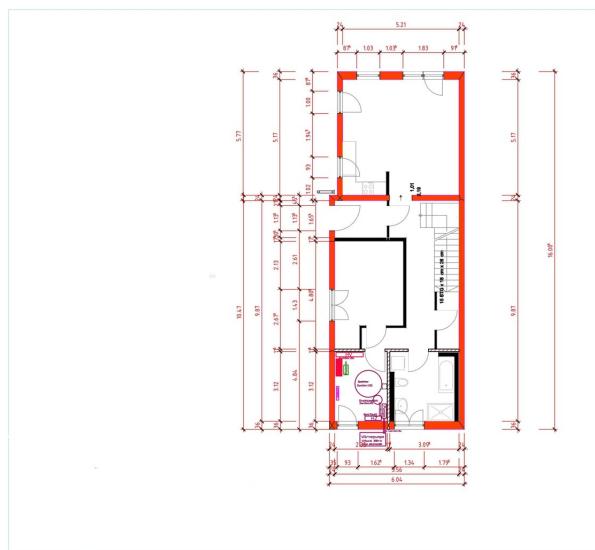
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

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

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

# Planimetrie



**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata a Gnissau, un quartiere di Ahrensbök, questa casa bifamiliare di alta qualità è in fase di costruzione in un moderno stile costruttivo misto, con consegna prevista per dicembre 2025. Avrete il vantaggio di essere i primi inquilini di questa proprietà, situata su un terreno legalmente suddiviso di circa 626 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 108 m<sup>2</sup> si sviluppa tra il piano terra e i piani superiori. L'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta (cucina non inclusa nel prezzo di acquisto) si apre sulla terrazza e sul giardino sul retro della proprietà. Due camere da letto, due bagni moderni e una planimetria ben progettata rendono la casa ideale per coppie o piccole famiglie. Le dotazioni soddisfano ogni desiderio: pompa di calore ad aria, riscaldamento a pavimento in tutte le stanze, finestre con tripli vetri, porte interne chiare, pavimenti in vinile chiaro e piastrelle chiare e senza tempo nei bagni e nel corridoio (piano terra). Tutte le pareti saranno rifinite con carta da parati in vinile e tinteggiate di bianco: potrete traslocare immediatamente senza dover pianificare alcuna tinteggiatura. I sanitari del marchio di qualità "Ideal Standard" offrono una funzionalità senza tempo. La terrazza e il vialetto d'accesso saranno pavimentati, tutti gli allacciamenti sono già presenti e sarà disponibile una linea Telekom; la fibra ottica è collegata alla strada principale. Il giardino può essere progettato individualmente come un'oasi verde. La posizione è ideale: vicino al Mar Baltico, nel cuore del triangolo panoramico tra Bad Segeberg, Ahrensbök, Eutin e Lubecca. Ottimo anche l'accesso alla strada principale e all'autostrada. Una casa in cui sentirsi a casa: moderna, vicina alla natura e con numerose possibilità di design.

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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