

Ahrensböck / Gnissau

Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück – perfekte Anbindung Richtung Ostsee

Codice oggetto: 25276005-A



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m²

Codice oggetto: 25276005-A - 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-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

A colpo d'occhio

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

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

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / Gnissau

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2036	Consumo energetico	40.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



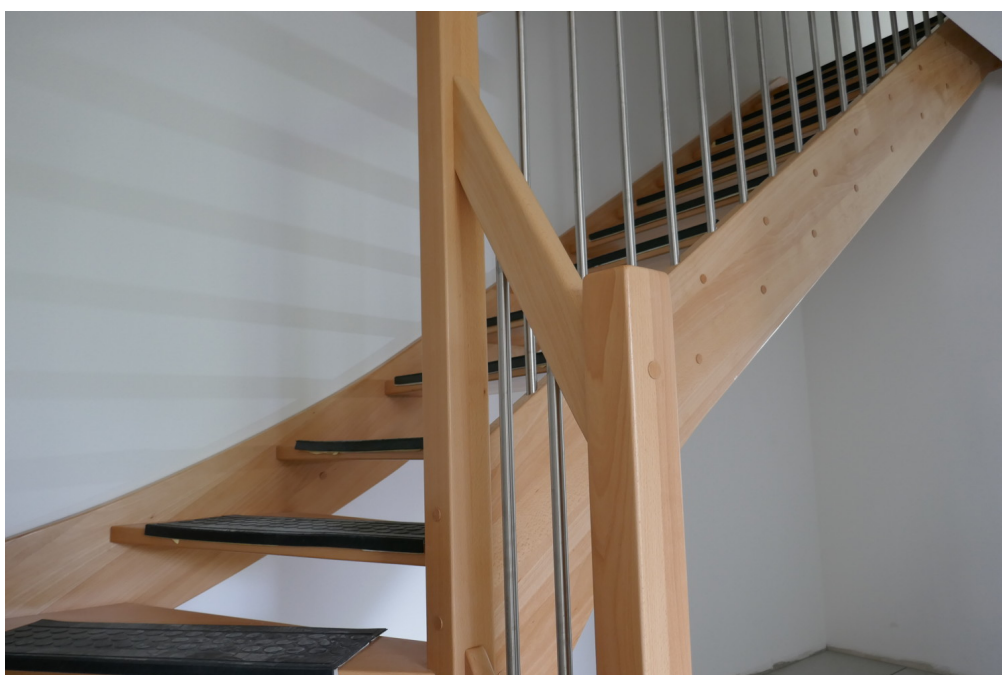
Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



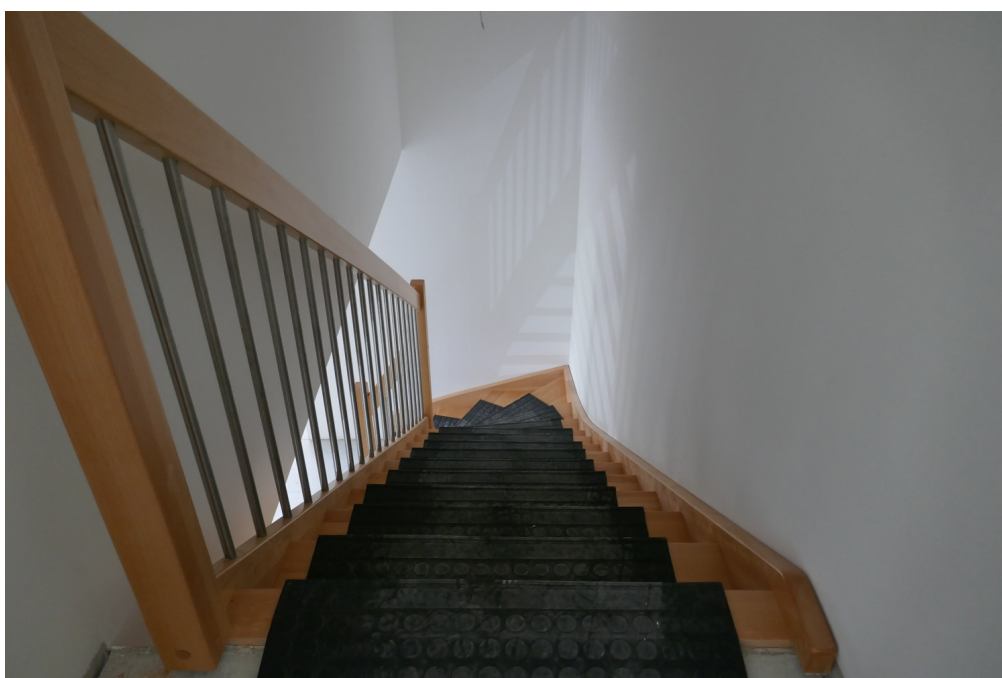
Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / Gnissau

La proprietà

VP 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.

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



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / Gnissau

La proprietà



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?

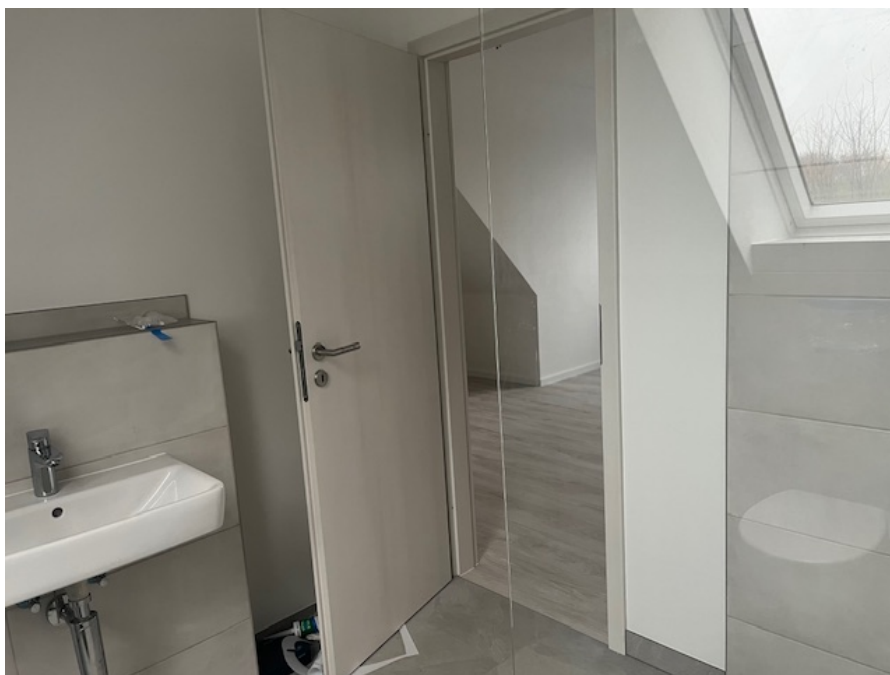
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com




Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

La proprietà



Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / Gnissau

La proprietà



**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

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

Una prima impressione

In attraktiver Lage von Gnissau, einem Ortsteil von Ahrensböök, entstand diese hochwertige Doppelhaushälfte in moderner Mischbauweise – ab sofort bezugsfertig (nach Ihrer individuellen Gestaltung). Sie profitieren hier von einem Erstbezug auf einem real geteilten Grundstück mit ca. 626?m² Fläche.

Die Wohnfläche von ca. 108?m² 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.

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / 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 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 Sanitäröbekten (Ideal-Standard)
- Elektroarbeiten fertiggestellt mit Verdosung und Schaltem
- Küchenbereich vorbereitet für den Einbau einer Küche
- Innentreppe eingebaut
- Heizungssystem (Luft-Wärmepumpe) betriebsfertig

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

Tutto sulla posizione

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 Ahrensbööker 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.

Codice oggetto: 25276005-A - 23623 Ahrensböck / 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-A - 23623 Ahrensböök / Gnissau

Partner di contatto

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

Udo Schmahfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com