

Ahrensburg

Modernes Familienidyll am Waldrand - mit Stil und Komfort

Número da propriedade: 26028493



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 196 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.148 m²

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26028493	Preço de compra	1.295.000 EUR
Área	ca. 196 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Madeira
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Quartos	5		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2022		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	31.08.2032	Procura final de energia	25.00 kWh/m ² a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



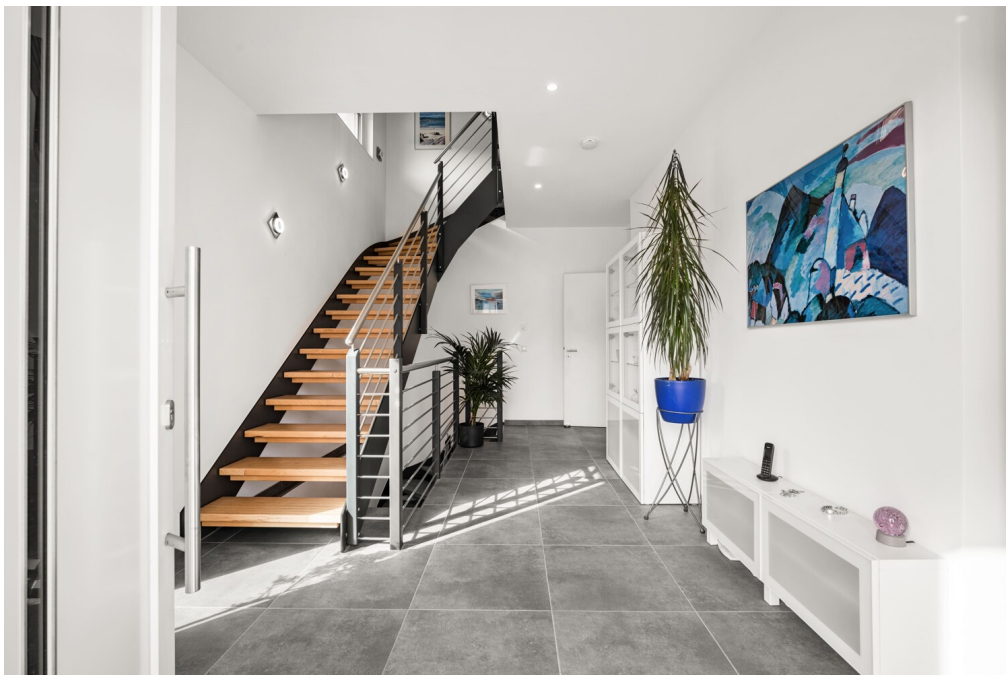
Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



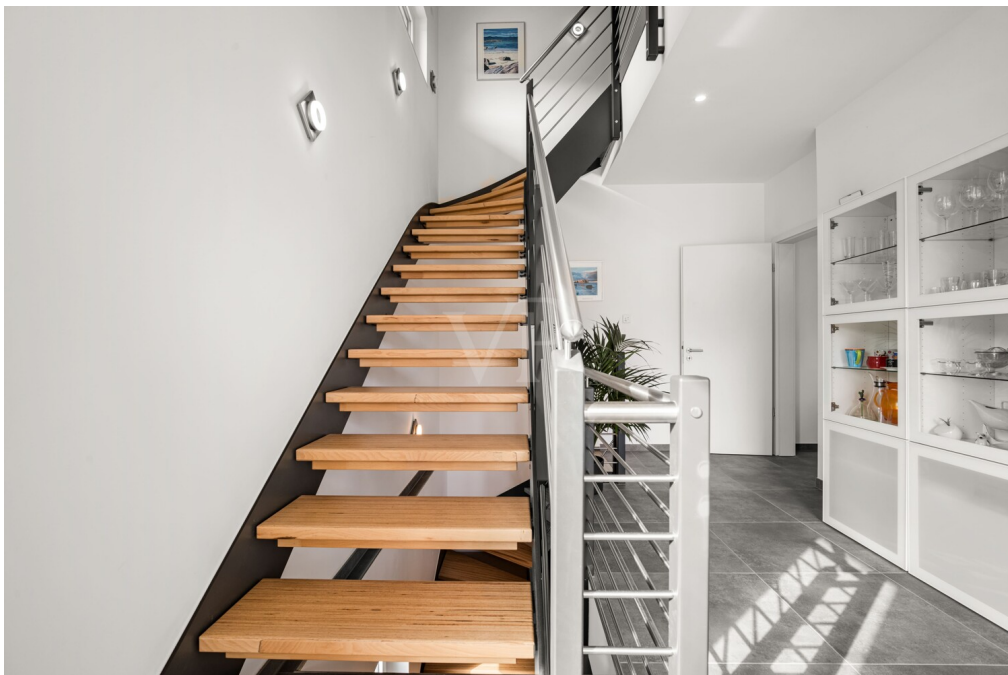
Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

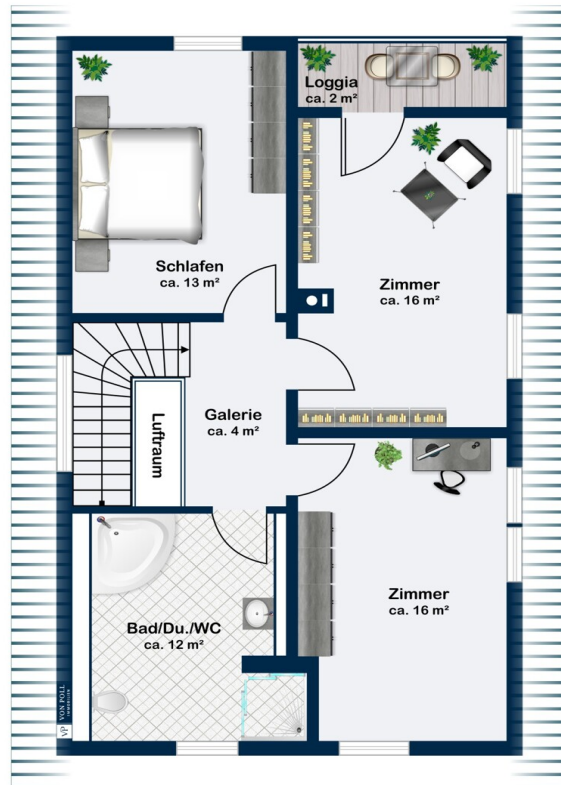
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

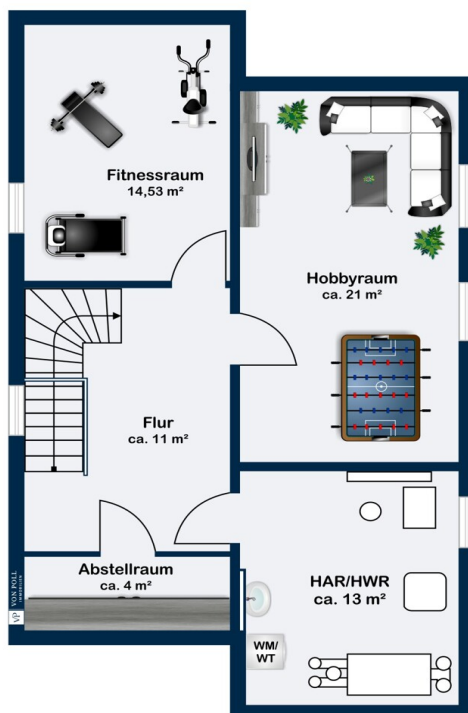
www.von-poll.com

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26028493 - 22926 Ahrensburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com