Ahrensburg

Exklusive Neubau-DHH kurz vor Fertigstellung am Schloßpark!

Objektnummer: 25187010

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 171 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 310 m²

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25187010
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2023

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	02.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	21.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

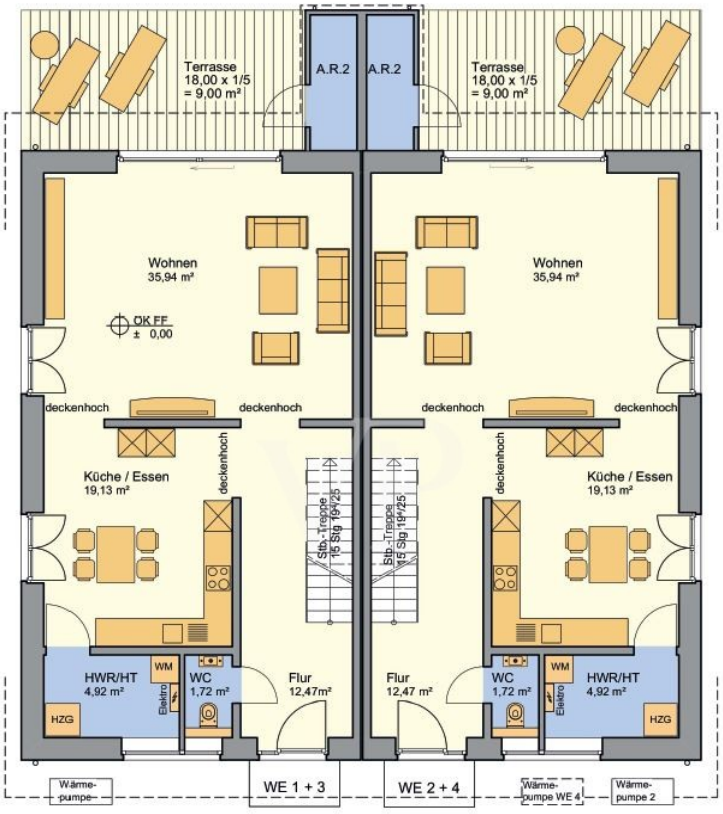
Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

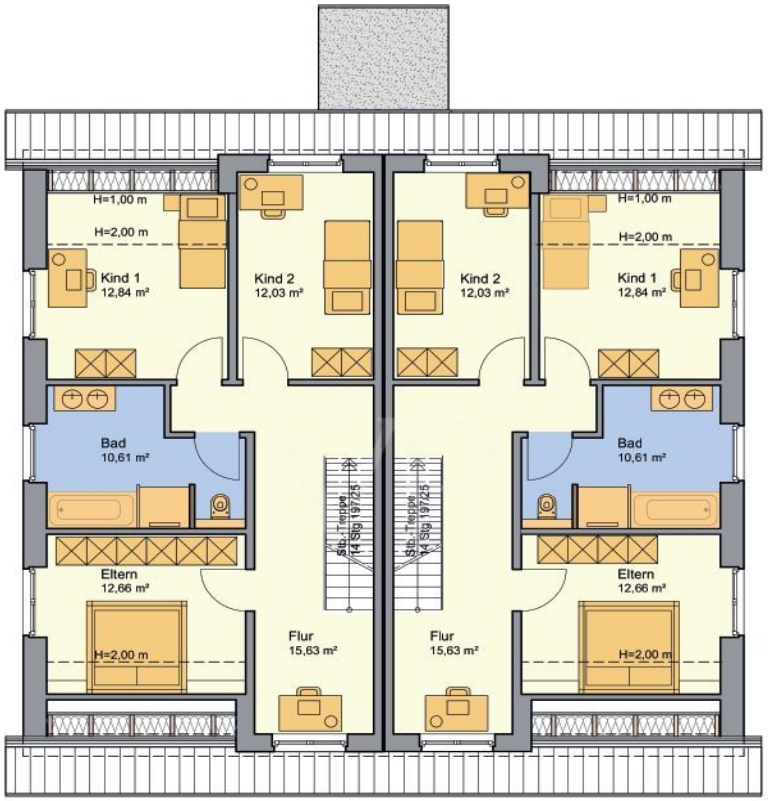
Die Immobilie

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

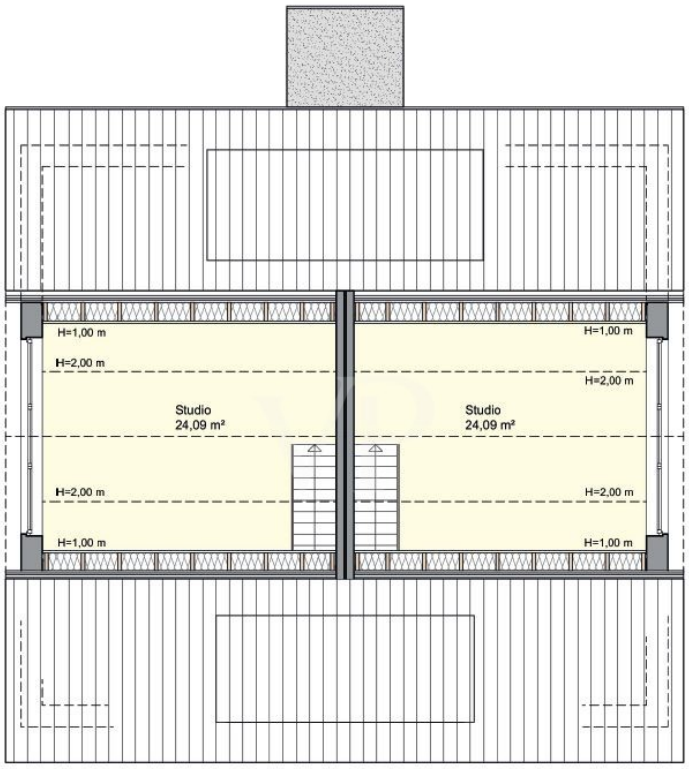
Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Studio

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Zwei nagelneue und formschöne KFW55- Doppelhaushälften stehen zum Verkauf. Technisch auf bestem Niveau und handwerklich sowie qualitativ hervorragend gebaut, präsentieren sich diese beiden Doppelhaushälften gegenüberliegend auf einem direkt am Ahrensburger Schlosspark gelegenem WEG -Grundstück von insgesamt ca. 1.241m². Die jeweils äußeren Hälften der beiden Doppelhäuser sind bereits erfolgreich verkauft und bezogen worden. Ideal für befreundete Familien oder Generationswohnen bieten wir Ihnen diese beiden massiven 5ZI- Raumwunder mit ca. 171m² Wohnfläche an. Der Innenausbau wird nach Ihren Wünschen und Absprache mit dem Bauherrn finalisiert. Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Anstrich samt Malerflies sind bereits in vorgegebenen Qualitäten im Kaufpreis enthalten. Einzig die Einbauküche müssten Sie in Eigenleistung erbringen, da hier die Geschmäcker zu stark auseinander gehen. So wird das Haus ganz auf zu Ihrer Zufriedenheit auf Sie abgestimmt! Die besonders ansprechende Grundrissgestaltung wird Sie bereits beim Betreten des Hauses begeistern. Offenheit, Helligkeit und sinnvolle Raumnutzung stehen hier neben der nachhaltigen und energieeffizienten Bauart im Vordergrund. Ein besonderes Highlight ist das große Dachstudio mit seiner riesigen Fensterfront im Giebel. Die Terrassen sind perfekt nach Süd/Westen ausgerichtet und versprechend abendlichen Sonnenschein zum Feierabend. Die Grundstücke sind durch Ihre geringen Flächenanteile sehr pflegeleicht und mit einer durchgehenden Rasenfläche versehen. Auf Wunsch kann auch ein Zaun zwischen den beiden Hälften gesetzt werden. Jeweils zwei PKW-Außenstellplätze gehören zum Angebot dazu. Auf der Terrasse befindet sich noch ein kleiner Abstellraum. Die technischen Details und die Ausstattung entnehmen Sie bitte der Folgeseite. Wer großzügig und energetisch bevorzugt mit seiner Familie im zentralen aber dennoch sehr ruhigem Ahrensburg leben möchte, ohne dabei in Gartenarbeit unterzugehen, der ist hier genau richtig! Überzeugen Sie sich selbst von diesem schönen Angebot bei einem Termin mit uns vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

Technische Details:
- KFW55
- Photovoltaik
- Luft/Wasser/Wärmepumpe
- 3fach verglaste Fenster (innen weiß, außen grau)
- Fußbodenheizung
- massiv erbautes Gebäude

Ausstattungsdetails:
- elektrische Rollläden
- gläsernes Treppengeländer mit EDS- Handlauf
- Sanitärobjekte von Kaldewei oder Sanibel oder gleichwertig
- Fliesen in üblichen Räumen im Maß 60x30cm
- 2 PKW- Stellplätze
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Diese Wohnlage in Ahrensburg zählt zu den gefragtesten der Stadt und bietet eine perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier genießen Bewohner eine ruhige, grüne Umgebung mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die harmonische Mischung aus gepflegten Wohnstraßen, großzügigen Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern, modernen Stadtvillen und stilvollen Mehrfamilienhäusern, die sich harmonisch in das gepflegte Stadtbild einfügen. Die Straßen sind von alten Baumbeständen gesäumt und verleihen dem Viertel eine angenehme, fast schon parkähnliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsberuhigte Lage, die für eine entspannte Wohnqualität sorgt. Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen, während Kinder unbeschwert draußen spielen können. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere kleine Parkanlagen und Grünflächen, die zum Spazierengehen, Joggen oder einfach zum Verweilen einladen. Wer die Natur liebt, wird die Nähe zum weitläufigen Schlosspark Ahrensburg zu schätzen wissen. Die beeindruckende Parklandschaft mit ihren alten Baumalleen, gepflegten Rasenflächen und idyllischen Teichen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Ob ein entspannter Spaziergang, eine morgendliche Laufrunde oder ein Picknick im Grünen – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Das imposante Ahrensburger Schloss, eines der bekanntesten Wahrzeichen der Region, verleiht der Umgebung zudem eine einzigartige historische Kulisse. In den Sommermonaten finden hier regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste statt, die das kulturelle Leben bereichern. Neben der Natur bietet die direkte Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem, was man benötigt. Wer gerne auswärts isst, findet eine vielseitige Auswahl an Restaurants, Bistros und Cafés, die von gemütlicher Landhausküche bis hin zu gehobener Gastronomie reichen. Besonders beliebt sind die kleinen Bäckereien und Feinkostläden, die mit regionalen Spezialitäten und frischen Backwaren locken. Für Familien mit Kindern bietet das Wohnviertel eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die kurzen Wege sorgen für eine hohe Lebensqualität und ermöglichen es Kindern, sicher und selbstständig zur Schule zu gelangen. Auch Freizeitmöglichkeiten für die Kleinen sind reichlich vorhanden: Neben Spielplätzen gibt es Sportvereine, Tanzschulen und Musikunterricht, die ein abwechslungsreiches Angebot für jede Altersklasse bieten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und sorgt für eine

bequeme Mobilität. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet mit dem Ahrensburger Stadtzentrum sowie dem Bahnhof, von wo aus die Hamburger Innenstadt mit der Regionalbahn in nur etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage: Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg, Lübeck oder in andere Teile Norddeutschlands. Wer hier lebt, findet ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird – eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und hervorragender Anbindung. Die ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die erstklassige Infrastruktur und die hohe Lebensqualität machen dieses Wohnviertel zu einem idealen Standort für alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25187010 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com