

Ahrensburg

# ERSTBEZUG! Hochwertige A+ DHHs, ca. 171m<sup>2</sup> Wfl., zentral am Schloßpark!

CODE DU BIEN: 25187010a



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 310 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25187010a
Surface habitable	ca. 171 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2023

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	21.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,25€	+8,8%
666,65€	+8,8%

**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)

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## La propriété



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

The advertisement features a desktop monitor and two smartphones. The desktop monitor displays a search interface with a map and text: "Erklären zu Ihrem Suchanfang". One smartphone shows a search profile form with fields for "Suchanfang", "Suchbereich", "Suchradius", and "Suchzeitraum". The other smartphone displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

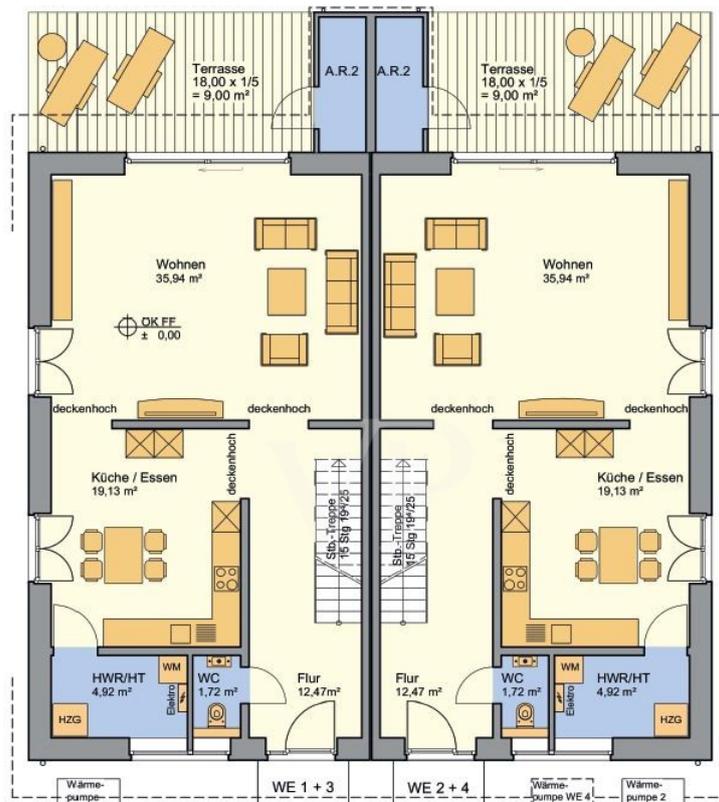
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

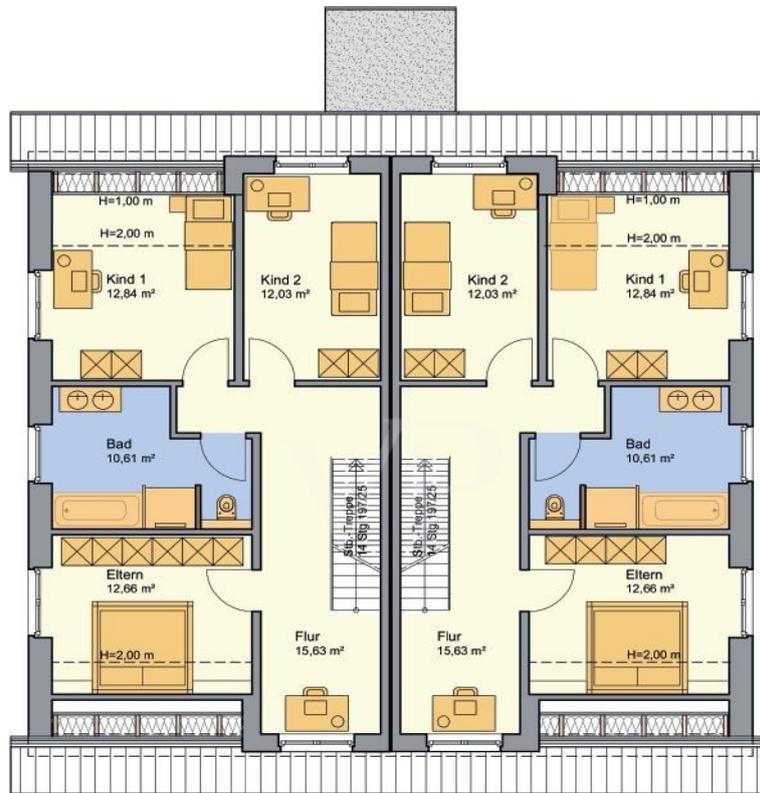
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

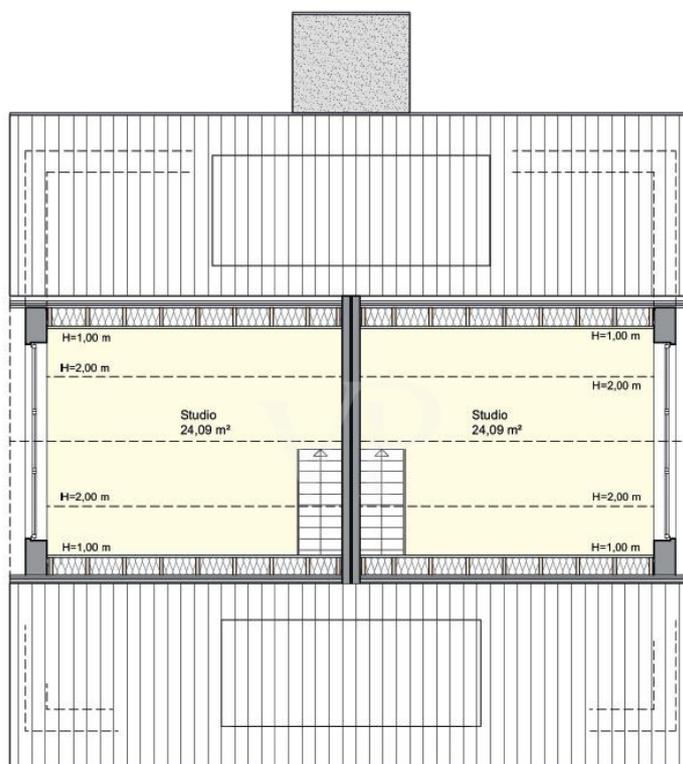
## Plans d'étage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Studio

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## Une première impression

ERSTBEZUG: energetisch effizient (A+) mit sehr viel Wohnpotential!

Zwei 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. 1.241m<sup>2</sup>. Die jeweils äußeren Hälften der beiden Doppelhäuser sind bereits erfolgreich verkauft und bezogen worden. Bei den zu verkaufenden Hälften können die Käufer noch letzte Ausstattungsmerkmale nach eigenem Geschmack festlegen.

Ideal für befreundete Familien oder Generationswohnen bieten wir Ihnen diese beiden massiven 5ZI- Raumwunder mit ca. 171m<sup>2</sup> 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. Wird ein zweites Bad gewünscht? Kein Problem! So wird das Haus ganz zu Ihrer Zufriedenheit auf Sie abgestimmt!

Die besonders ansprechende Grundrissgestaltung bietet viel Wohnpotential. 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 der Terrasse befindet sich noch ein kleiner Abstellraum.

Maximal zwei PKW können auf der Außenfläche gestellt werden.

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.

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg**

## Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen, 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.

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25187010a - 22926 Ahrensburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg  
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0  
E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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