

Ahrensburg

## Raffiniertes Design trifft Urlaubsfeeling

Objektnummer: 23197033

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 766 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23197033 - 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: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23197033
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.11.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Die Immobilie



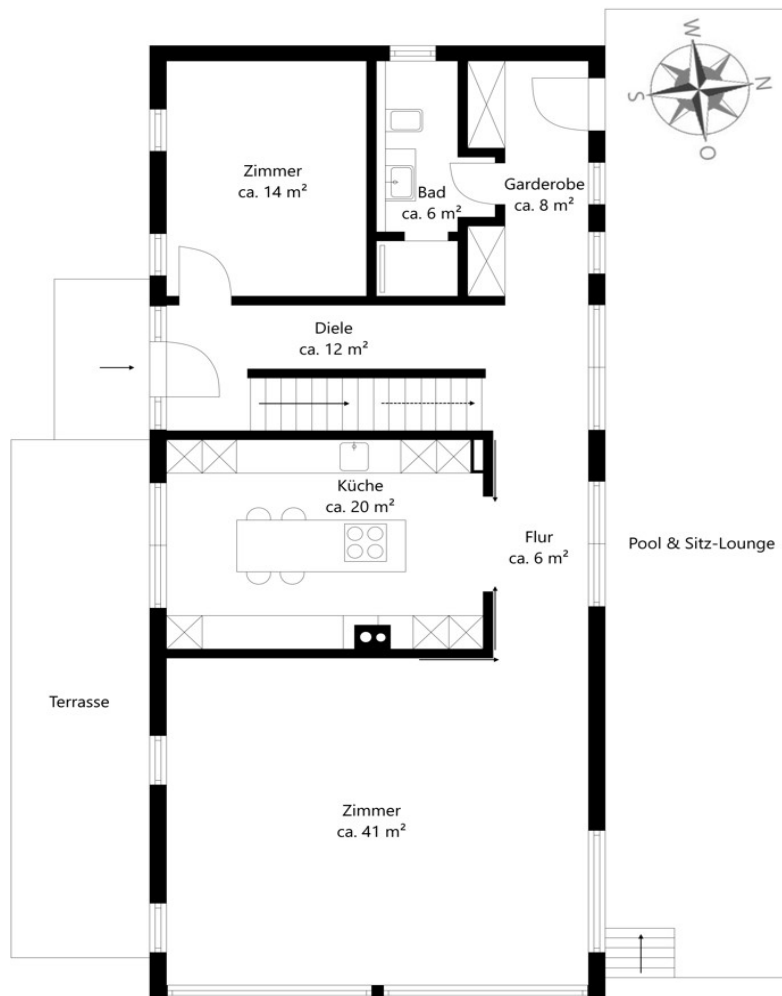
Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

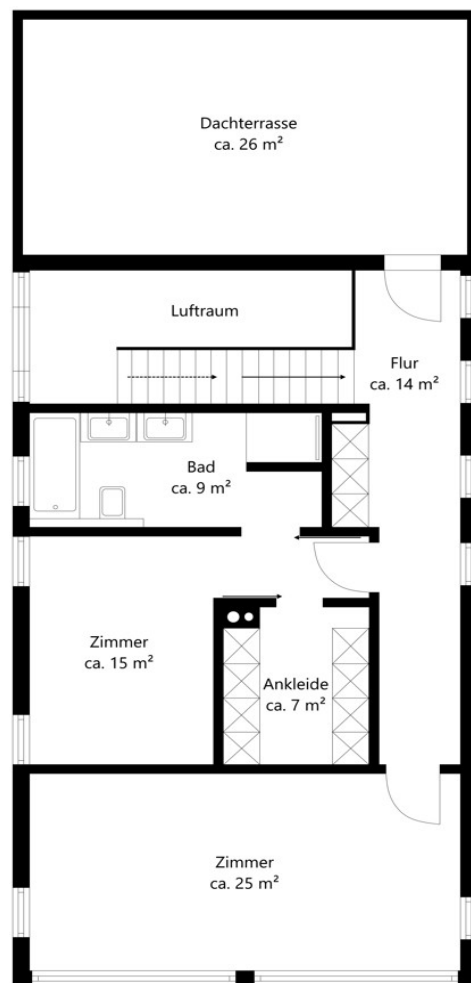
## Die Immobilie



Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Grundrisse







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: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Architektenhaus wurde im Jahr 2015 auf einem ca. 766 m<sup>2</sup> großen Grundstück als KfW 70 Energieeffizienzhaus errichtet. An der östlichen Grundstücksgrenze schließt sich ein Flurstück der Stadt Ahrensburg mit altem Baumbestand und einem Bachlauf an, so dass es dort keinen direkten Nachbarn gibt. Die Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Hinzu kommen weitere ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, welches unter anderem zwei Jugendzimmer mit Tageslicht und eigenem Duschbad bereithält. Diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche in jeder Hinsicht. Die imposante Diele empfängt Sie mit einer maßgefertigten Stahltreppe, einem bis ins Obergeschoss reichenden Fensterelement und einer entsprechenden Deckenhöhe in diesem Bereich. Zu einer Seite befinden sich eine Garderobe mit einem zweiten, hinteren Hauseingang, ein Gäste-Duschbad und ein Zimmer, welches individuell als Gäste-Zimmer oder Home-Office genutzt werden kann. Zur anderen Seite gelangen Sie zur zentral gelegenen Küche, welche sich als Herzstück der Immobilie erweist. Die hochwertige Einbauküche der Firma Häcker mit hellen Lackfronten und einer Granitarbeitsplatte bietet eine Kochinsel mit anschließendem Sitzplatz, raffiniertes Design, ausreichend Staufläche und lässt keine Wünsche offen. Von der Küche haben Sie direkten Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche durch eine großartige Gartengestaltung von Hecken umsäumt ist. Der edle Wohn- und Essbereich besticht durch eine komplette Front mit Panoramafenstern und Blick in den Garten und ins Grüne. Ein weiterer Zugang zu der Süd-Terrasse, eine originell konzipierte TV-Wand und die Anschlussmöglichkeit für einen Kamin sind weitere Highlights. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer Galerie und dem Zugang auf die großzügige Dachterrasse. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und einem Vollbad en Suite bietet Erholung und Komfort. In allen Badezimmern wurden großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und Waschtische sowie eine bodengleiche Dusche ausgewählt, sie unterstreichen das ausgesuchte Ambiente. Ein weiteres Zimmer erstreckt sich über die gesamte Giebelseite und ist ebenfalls mit Panoramafenstern ausgestattet, Außenrollläden ermöglichen ein individuelles Lichtmanagement. Die Nutzfläche im Untergeschoss hält zwei Jugendzimmer mit eigenem Duschbad bereit, eine Belichtung mit Tageslicht ist gegeben. Ein weiterer Hobby-/Fitnessraum ist wohnlich ausgebaut. Alle Wohnräume sind mit Echtholzparkett und Fußbodenheizung versehen. Darüber hinaus sind im Untergeschoss die Haustechnik und ein Hauswirtschaftsraum untergebracht. Der Außenbereich wird durch den eigenen Außenpool mit Solar-Poolheizung auf einem großzügigen Sonnendeck dominiert. Die umlaufende Pool-Terrasse ist mit Kabbala-Stauseeholz ausgelegt und bietet eine Loungeecke mit Heizung. Im Weiteren gliedert sich der Außenbereich in einen



tieferliegenden Gartenteil und die Süd-Terrasse. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen bietet Platz für Ihr Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte und ermöglicht den Zugang zum Hintereingang. Hier können Sie leben, wie andere Urlaub machen – beginnen Sie jetzt einen neuen Lebensabschnitt.

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertige Küche der Firma Häcker
- \* Induktions-Kochfeld (Miele) und Designer Abzugshaube (Flamec)
- \* Hochgelegener Backofen und Geschirrspüler
- \* Wasseraufbereitung Grohe Blue Minta Supersteel
- \* Kaminanschluss im Wohnbereich möglich
- \* Panoramafenster mit Außenrollläden
- \* Schiebetür-Elemente im Küchen- und Wohnbereich, Bad- und Ankleidebereich
- \* Maßgefertigte Stahltreppe mit Echtholzstufen
- \* Dachterrasse
- \* Wohnlich genutztes Untergeschoss
- \* Lichtschächte mit Beleuchtung und Bepflanzung im Untergeschoss
- \* Glasfaseranschluss
- \* Gasbrennwerttherme mit Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- \* Videoüberwachung
- \* Kalt- und Warmwasser-Außenwasserhahn

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Alles zum Standort

Dieses einmalige Refugium befindet sich im südlich gelegenen Ahrensburger Ortsteil Waldgut Hagen und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Es liegt nahe am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal, welches mit großen Waldgebieten und zahlreichen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im urbanen Stadtzentrum von Ahrensburg. Ein regelmäßiger Wochenmarkt bietet frische und regionale Produkte. Daneben befinden sich hier sämtliche Dienstleister, Ärzte aller Fachrichtungen, kleine Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei große Kaufhäuser, welche Shoppingmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt die Schlossstadt Ahrensburg über viele kleine Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, sämtliche weiterführenden Schulformen sind in Ahrensburg vorhanden. Verschiedene Sportvereine, Reitanlagen, ein Schwimmbad, 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 verfügt Ahrensburg über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Außerdem steht der öffentliche Personennahverkehr mit der U-Bahn der Linie U1 und die Regionalbahn am Bahnhof Ahrensburg zur Verfügung, welche die Hamburger Innenstadt in ca. 16 Minuten erreicht.

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 60.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 23197033 - 22926 Ahrensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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