Ahrensbök / Gnissau

Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück – perfekte Anbindung Richtung Ostsee

Objektnummer: 25276005-A



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 626 m²

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

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

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Auf einen Blick

Objektnummer	25276005-A
Wohnfläche	ca. 108 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

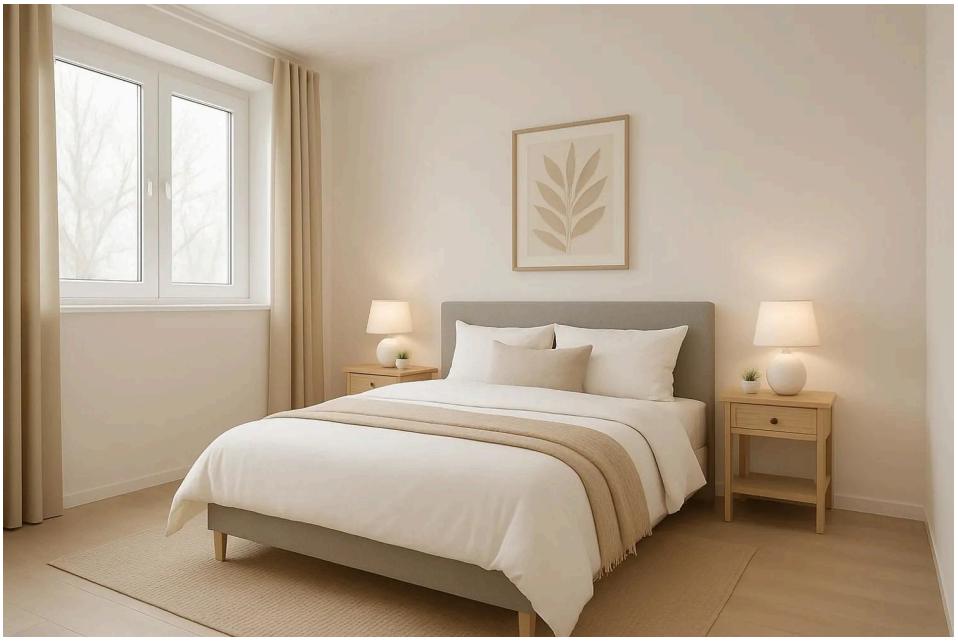
Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

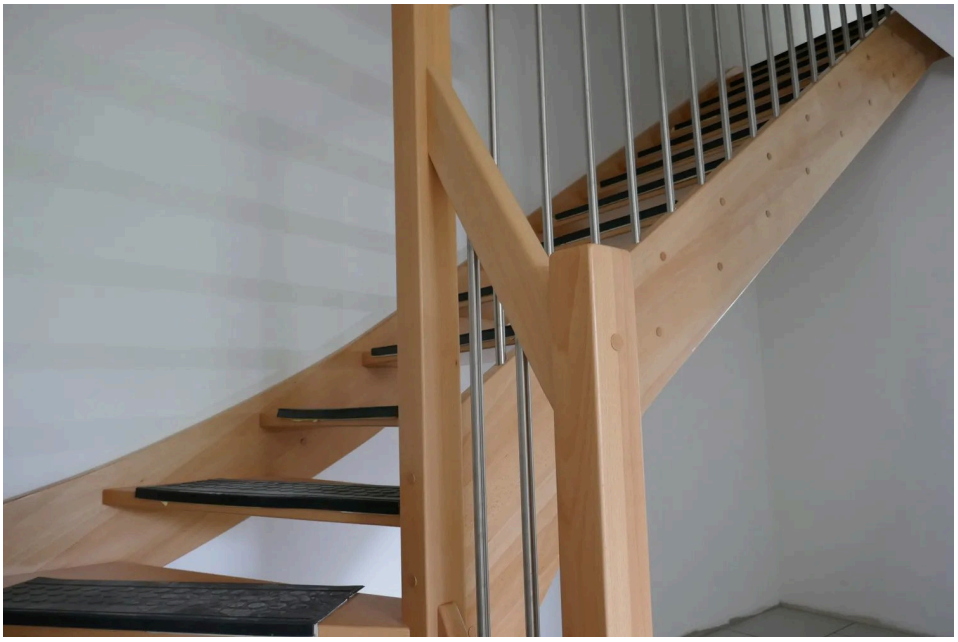
Die Immobilie

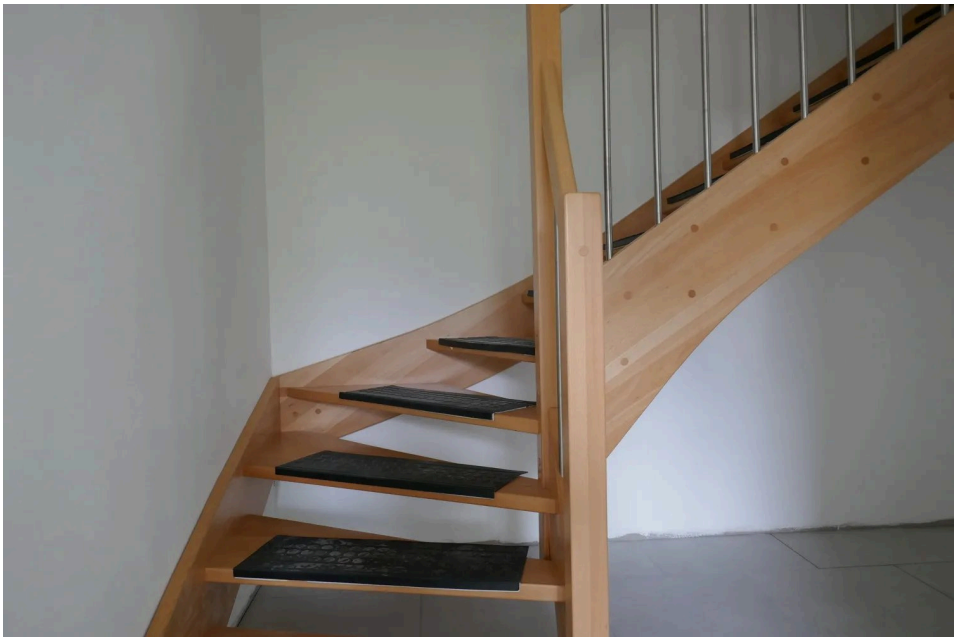




Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

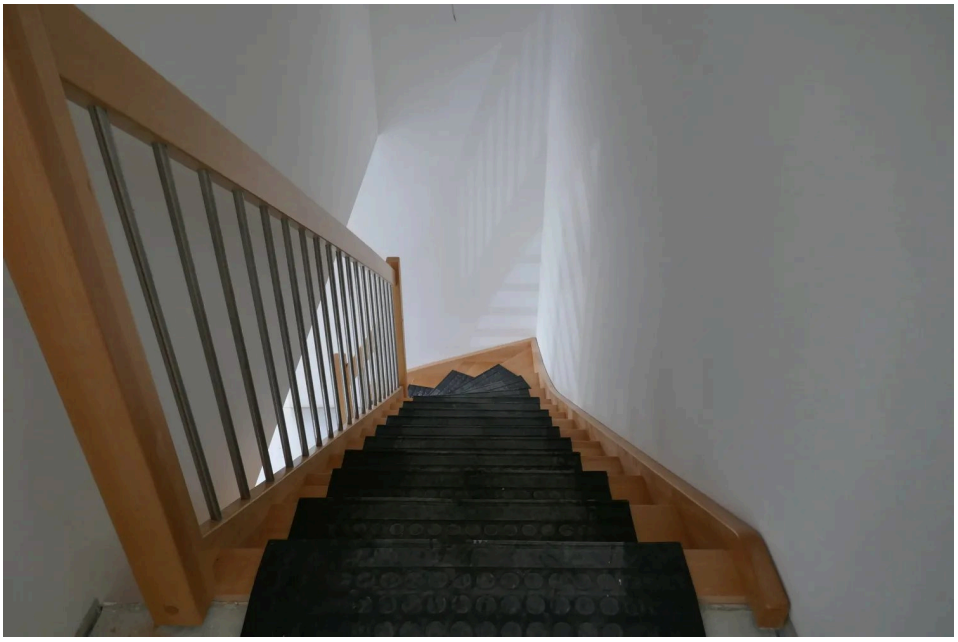
Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie

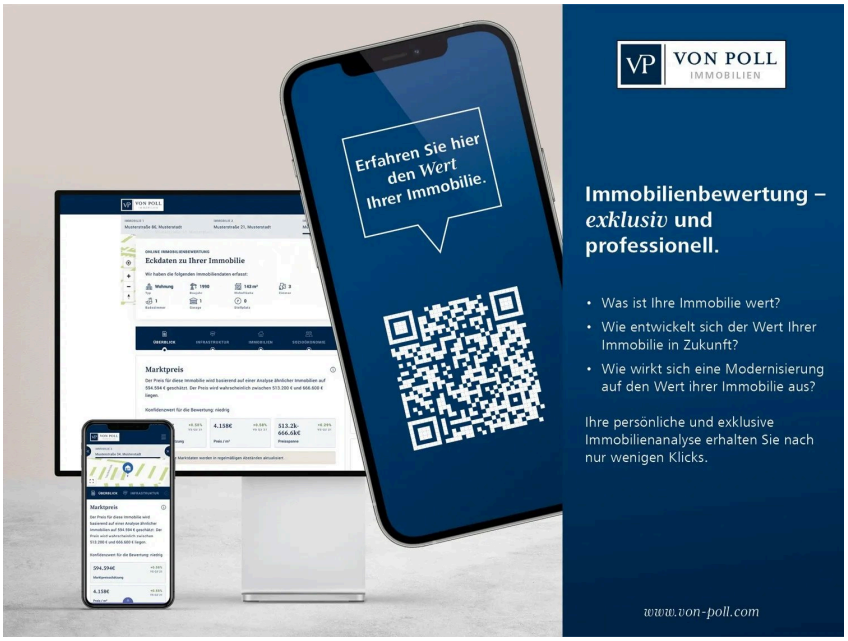




Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie

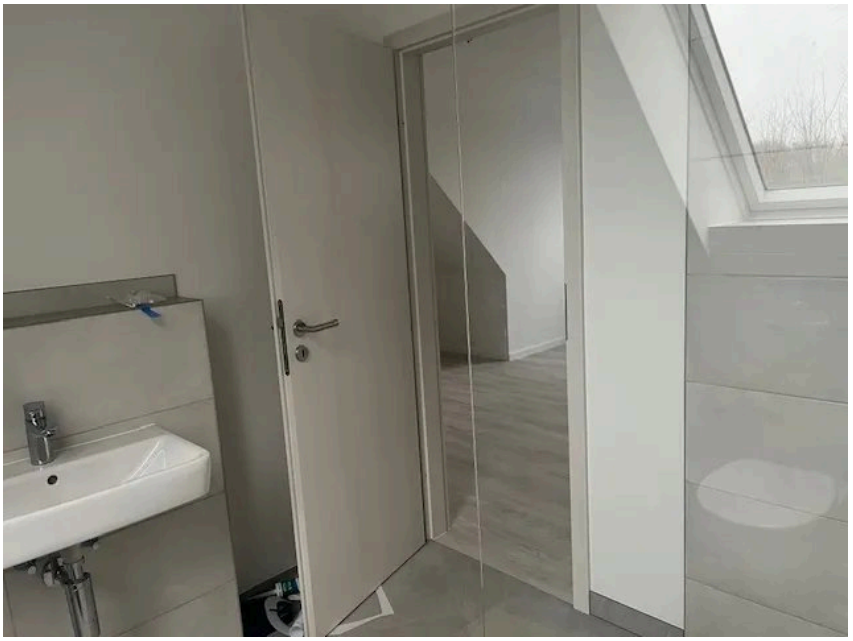




Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

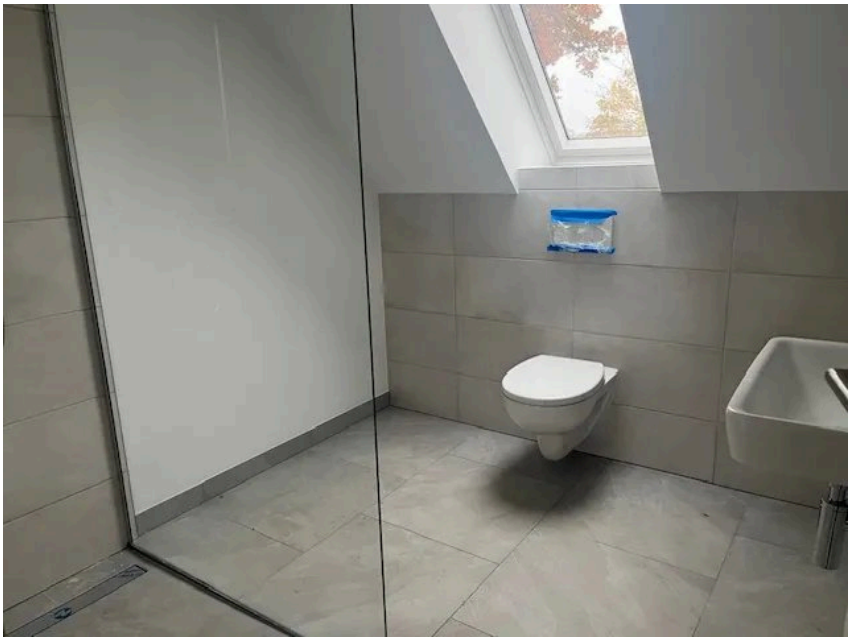
Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie





Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

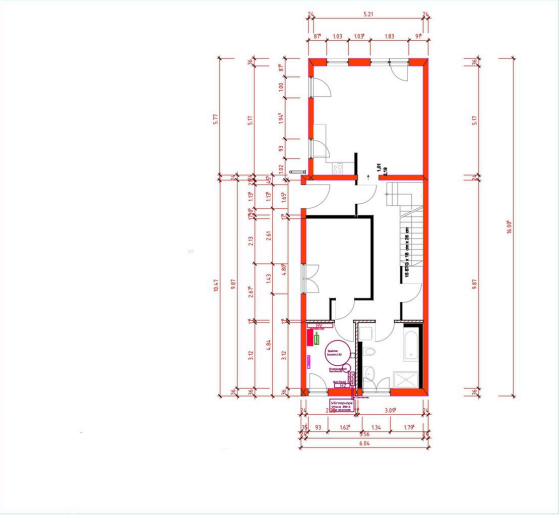
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

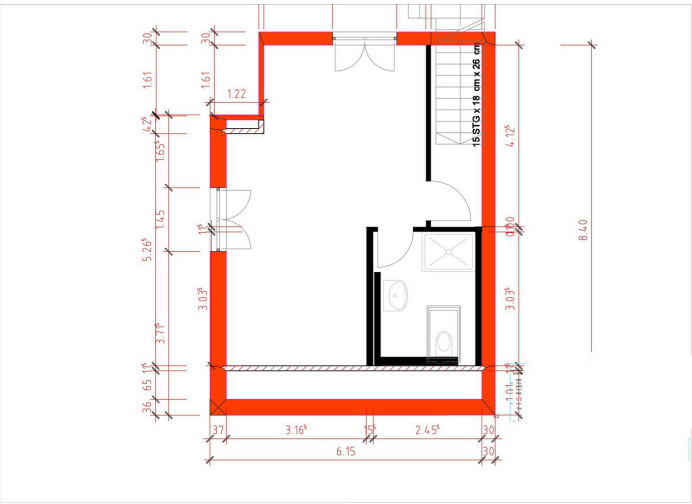
T.: 04551 - 90 82 28 8

www.von-poll.com

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

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: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Gnissau, einem Ortsteil von Ahrensbök, 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, Ahrensbök, Eutin und Lübeck. Eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn ist ebenfalls gegeben.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modern, naturnah und mit viel Gestaltungsspielraum.
Hinweis: Einige Textteile und Bilder wurden KI generiert und bilden nur beispielhaft ab.

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Ausstattung und Details

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 notweniger Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon)
- Haustüren, Innentüren, Fenster verbaut
- Alle Innen-Wände verspachtelt, mit Tapete versehen, 1x hell gestrichen
- Flure im Erd- und Obergeschoss verfliest
- Bäder verfliest und nützlich mit Wandfliesen versehen
- Bäder mit notwenigen Sanitärobjekten (Ideal-Standard)
- Elektroarbeiten fertiggestellt mit Verdosung und Schaltern
- Küchenbereich vorbereitet für den Einbau einer Küche
- Innentreppe eingebaut
- Heizungssystem (Luft-Wärmepumpe) betriebsfertig

Hinweis: Einige Textteile und Bilder wurden KI generiert und bilden nur beispielhaft ab.

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Alles zum Standort

Willkommen in Gnissau – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Ahrensbök, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden: Die Immobilie liegt an der Ahrensböker 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 Ahrensbök, 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 Ahrensbök (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.

Objektnummer: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Sonstige Angaben

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: 25276005-A - 23623 Ahrensbök / Gnissau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg
Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8
E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com