Ahrensburg

„Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein. – Exklusives Wohnen am Waldrand“

Objektnummer: 26028608



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1148 m²

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26028608
Wohnfläche	ca. 196 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	31.08.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

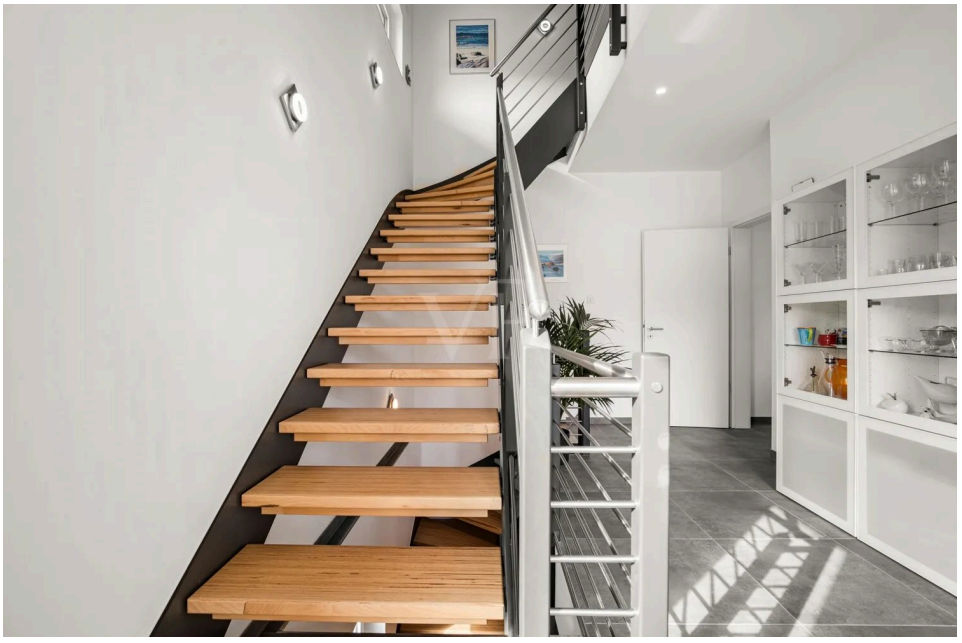




Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

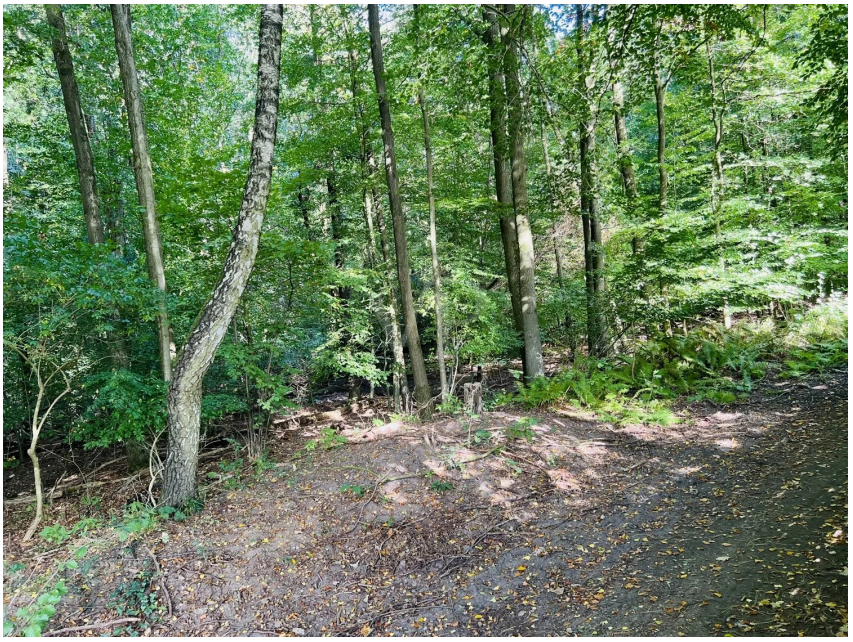
Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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

www.von-poll.com

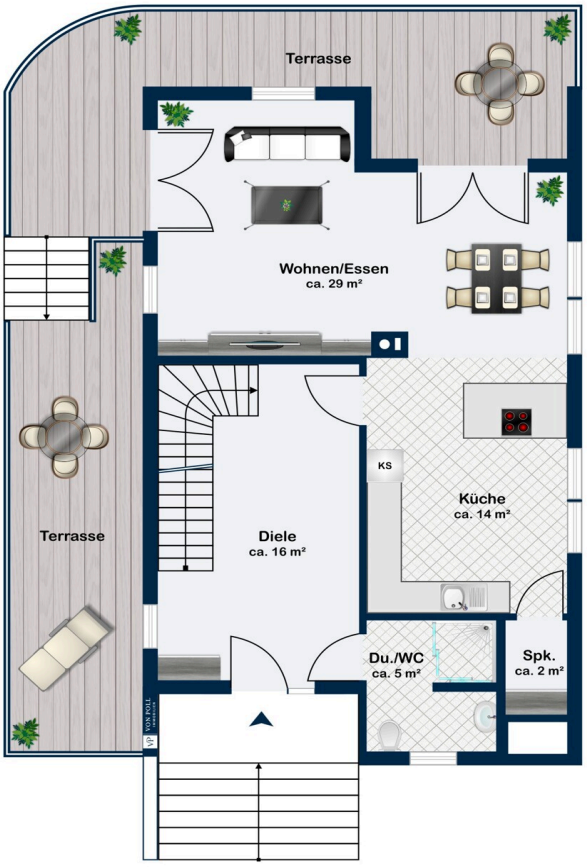
Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

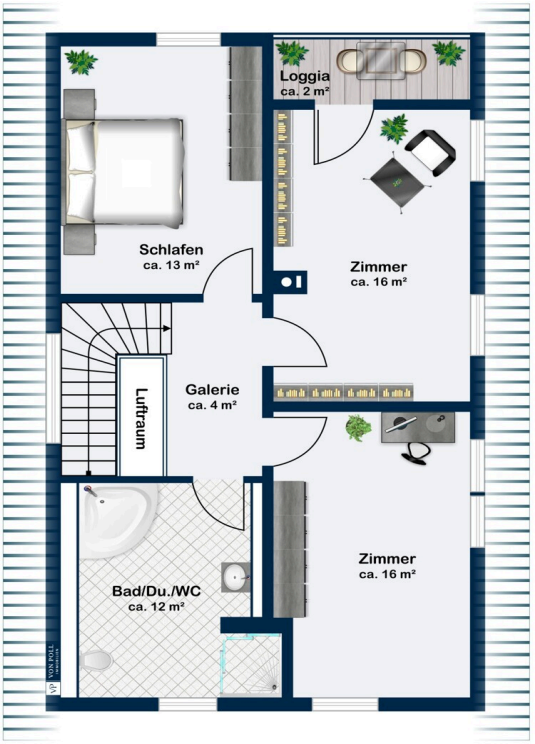
Die Immobilie

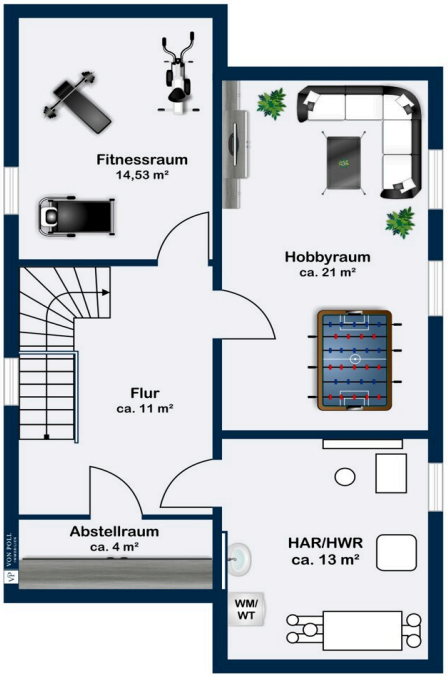


Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Grundrisse




Loggia
ca. 2 m²
Schlafen
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Luftraum
Galerie
ca. 4 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Bad/Du./WC
ca. 12 m²



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: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Baujahr 2022 · ca. 196 m² Wohnfläche · 1.148 m² Grundstück · Energieeffizienz A+ · Kamin · zwei Terrassen

Ein Zuhause, das Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und unmittelbare Naturnähe auf besondere Weise miteinander verbindet.

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.

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26028608 - 22926 Ahrensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com