Ahrensburg

„Morgens im Wald. Abends am Kamin.“

Objektnummer: 26028617



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1147 m²

Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

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

Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26028617
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, Balkon

Objektnummer: 26028617 - 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: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

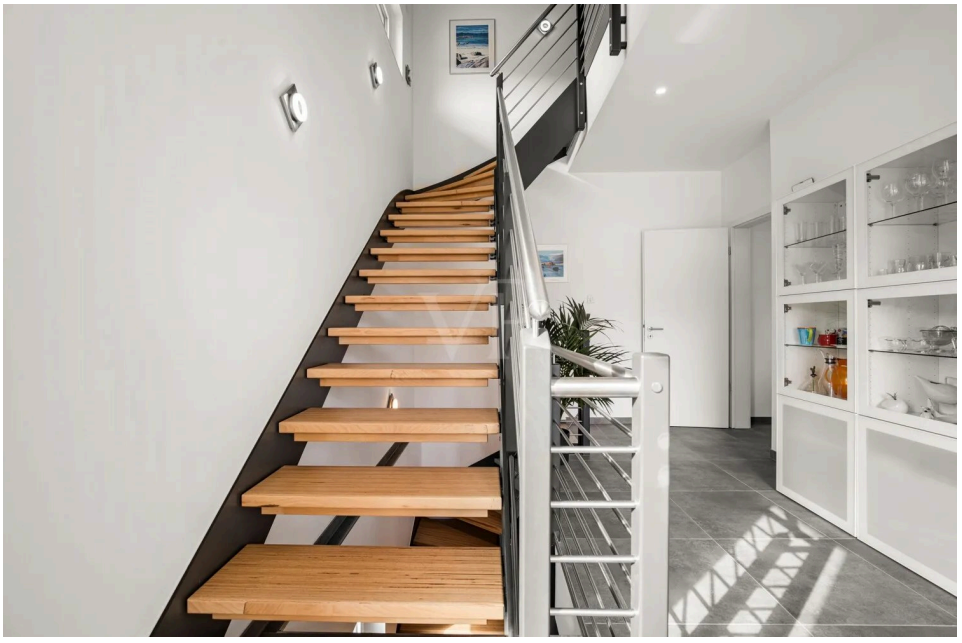




Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie

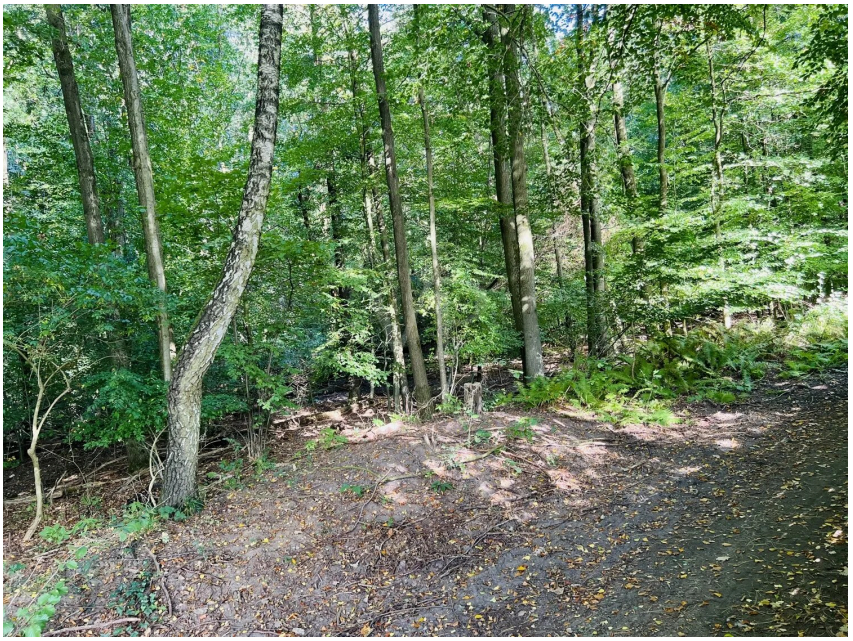




Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

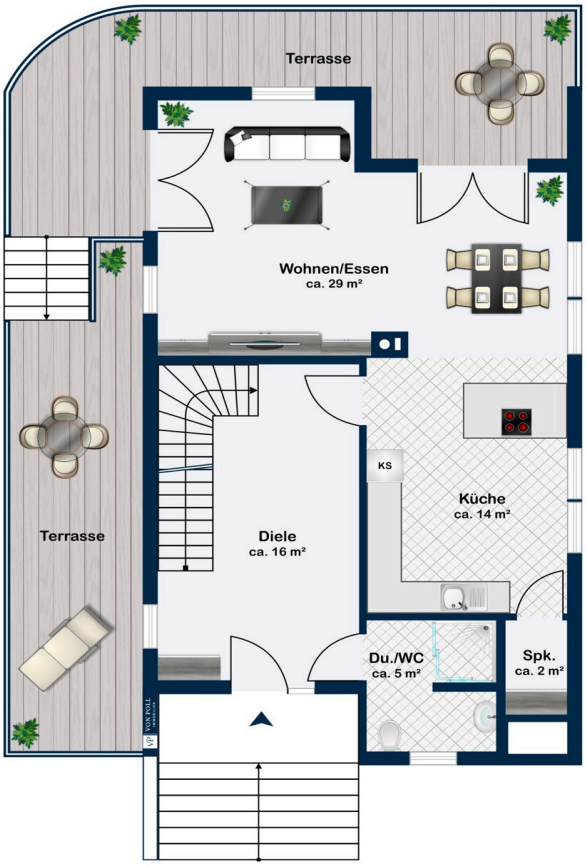
Die Immobilie

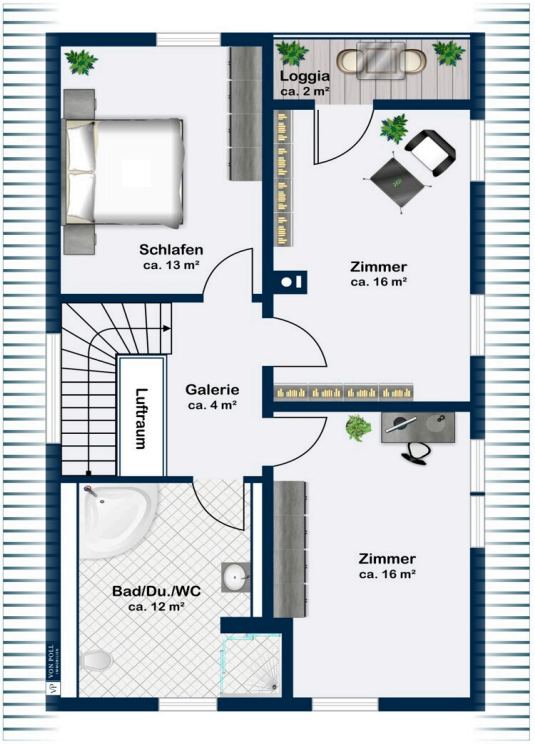


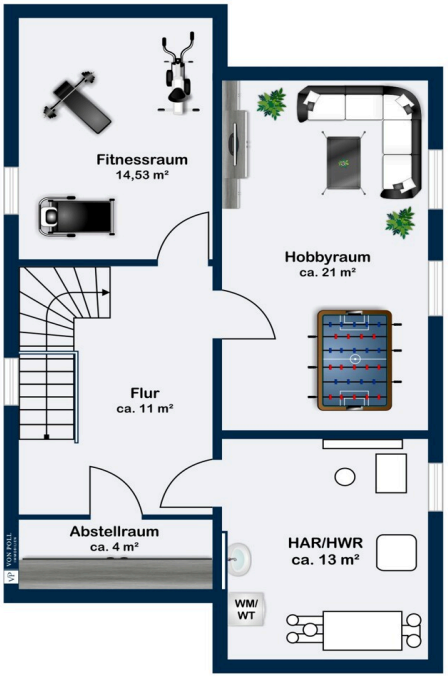


Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Grundrisse




Loggia
ca. 2 m²
Schlafen
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Luftraum
Galerie
ca. 4 m²
Bad/Du./WC
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 16 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: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das Natur und exklusiven Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens Ihre Gartentür und stehen unmittelbar auf einem idyllischen Waldweg. Die Joggingrunde beginnt direkt vor der Haustür, der Spaziergang führt mitten in die Natur und am Abend genießen Sie die Ruhe und Geborgenheit Ihres eigenen Gartens.

Genau dieses besondere Lebensgefühl erwartet Sie in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus in Ahrensburg-Hagen.

Das im Jahr 2022 erbaute Haus vereint großzügiges, modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage direkt am Wald. Auf ca. 196 m² Wohnfläche und einem herrlichen Grundstück von ca. 1.047 m² genießen Sie ein Zuhause, das Rückzug, Lebensqualität und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer stilvollen, modernen Küche – ein Ort zum Zusammenkommen, Genießen und Leben. Der elegante Kamin sorgt insbesondere in den Abendstunden für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht das besondere Wohnambiente.

Ein weiteres Highlight ist der fließende Übergang in den Außenbereich: Zwei großzügige Terrassen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen. Die liebevoll gestaltete „Prosecco-Ecke“ mit Blick ins Grüne und zum Waldrand lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und besondere Momente zu genießen.

Der aufwendig und professionell von einem Gärtner angelegte Garten präsentiert sich als grüne Oase mit viel Privatsphäre – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Stunden, gesellige Abende und das Familienleben im Freien.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Mit der Energieeffizienzklasse A+ erfüllt das Haus beste Voraussetzungen für einen zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnkomfort.

Der wohnlich ausgebaute Keller erweitert das Raumangebot auf attraktive Weise. Große Fensterflächen schaffen auch hier eine helle und angenehme Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Homeoffice, Gästebereich, Fitnessraum oder persönlicher Rückzugsort.

Die Lage verbindet auf besondere Weise Ruhe, Naturverbundenheit und Familienfreundlichkeit. Die unmittelbare Nähe zum Wald, der direkte Zugang über die

eigene Gartentür und die ruhige Sackgassenlage schaffen ein Wohnumfeld, das heute nur noch selten zu finden ist. Und wenn es doch einmal in die Stadt gehen soll, profitieren Sie weiterhin von der Nähe zu Ahrensburg und Hamburg.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26028617 - 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 vom eigenen Garten
- nahe Naturschutzgebiet
- Raumhöhe 2,80 m

Objektnummer: 26028617 - 22926 Ahrensburg

Alles zum Standort

Wohnen, wo Natur direkt vor der Haustür beginnt.

In begehrter Wohnlage von Ahrensburg, in der beliebten Siedlung Am Hagen, verbindet sich naturnahes Wohnen mit einem angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld. Die Immobilie befindet sich in einer wenig befahrenen Sackgasse und grenzt unmittelbar an ein Waldgebiet.

Ein ganz besonderes Privileg: Über eine eigene Gartentür gelangen Sie direkt auf den angrenzenden Waldweg – ideal für ausgedehnte Spaziergänge, morgendliche Joggingrunden oder eine kleine Auszeit im Grünen. Hier beginnt die Erholung unmittelbar vor der eigenen Haustür.

Ahrensburg ist mit rund 33.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Stormarn und liegt nordöstlich von Hamburg. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Sämtliche Schulformen, zahlreiche Kindertagesstätten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind vorhanden. Ein abwechslungsreiches Angebot an Sportvereinen, Musikschulen und Freizeitaktivitäten macht Ahrensburg besonders für Familien attraktiv.

Auch die Infrastruktur im direkten Umfeld ist überzeugend: Eine Grundschule, ein Waldorfkindergarten sowie drei weitere Kindergärten, ein Edeka-Markt, zwei Restaurants und eine Bushaltestelle sind bequem fußläufig erreichbar.

Trotz der ruhigen und grünen Wohnlage profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A1 und die Bundesstraße B75 erreichen Sie Hamburg in etwa 30 Minuten und Lübeck in rund 40 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens angebunden: Bus-, U-Bahn- und Regionalbahnverbindungen ermöglichen eine komfortable Fahrt in die Hamburger Innenstadt, die je nach Verbindung in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Ein Wohnstandort, der insbesondere Familien und Naturliebhaber begeistern wird.

Objektnummer: 26028617 - 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