

Ahrensburg

# Exklusive Neubau-DHH kurz vor Fertigstellung am Schloßpark!

CODICE OGGETTO: 25187010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 310 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25187010
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2023

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	21.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

## La proprietà



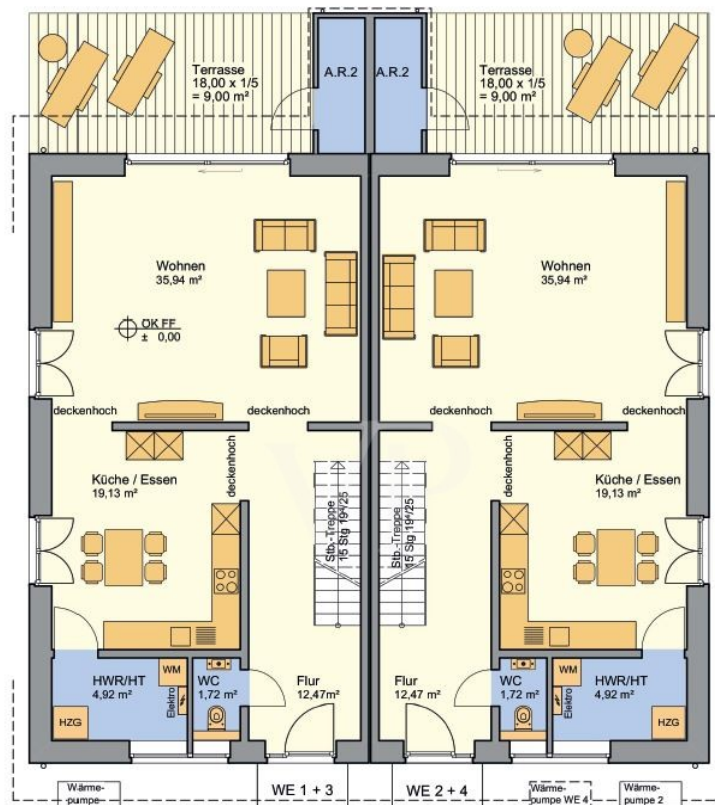
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

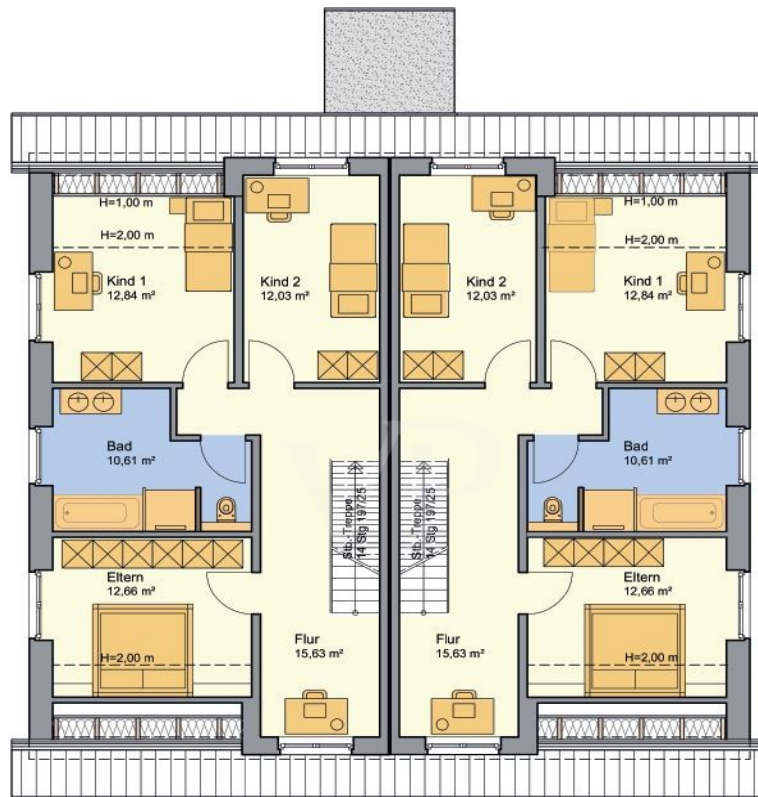
The advertisement features a dark blue background with the VON POLL IMMOBILIEN logo at the top. On the left, there is a composite image showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website interface. The smartphone screen prominently displays a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code below it. To the right of the device images, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) is written in a large, white, serif font. Below this, in a smaller white font, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.). At the bottom right, the website address [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) is printed in a small white font.

CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg

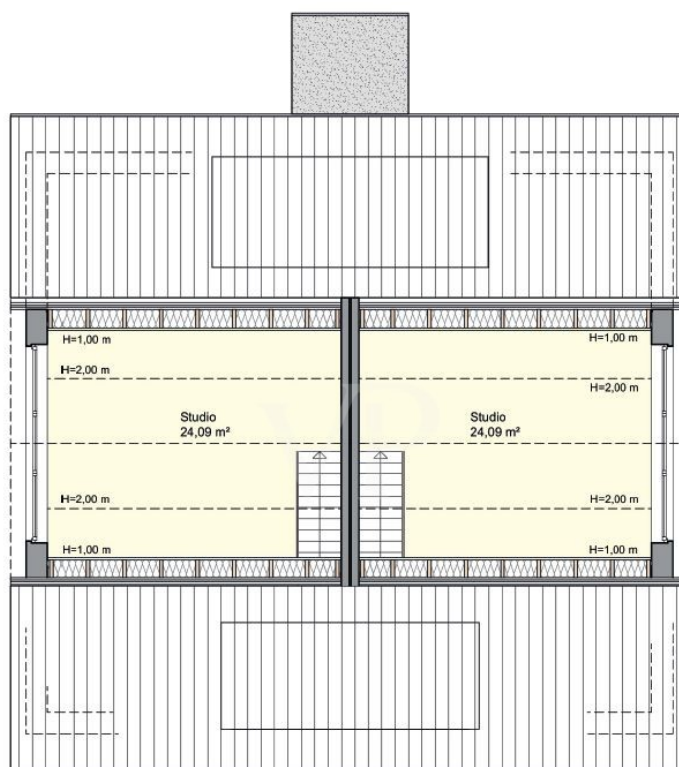
## Planimetrie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Studio

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg**

## Una prima impressione

Zwei nagelneue und 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 gelegenen WEG -Grundstück von insgesamt ca. 1.241m<sup>2</sup>. Die jeweils äußeren Hälften der beiden Doppelhäuser sind bereits erfolgreich verkauft und bezogen worden. 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. So wird das Haus ganz auf zu Ihrer Zufriedenheit auf Sie abgestimmt! Die besonders ansprechende Grundrissgestaltung wird Sie bereits beim Betreten des Hauses begeistern. 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 Wunsch kann auch ein Zaun zwischen den beiden Hälften gesetzt werden. Jeweils zwei PKW- Außenstellplätze gehören zum Angebot dazu. Auf der Terrasse befindet sich noch ein kleiner Abstellraum. 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.



**CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg**

## Tutto sulla posizione

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 Stadt villen 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.

**CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg**

## Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 25187010 - 22926 Ahrensburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Amburgo - Alster Est  
E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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