

Exposé

Einfamilienhaus in Ahrensburg

Luxuriöses Einfamilienhaus mit 5 Zimmern in Ahrensburg - ohne Makler!



Objekt-Nr. OM-420824

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in begehrter Toplage von Ahrensburg!

In ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage der beliebten Schlossstadt Ahrensburg erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche.

Die Immobilie wurde 2022 in hochwertiger Massivbauweise errichtet und vereint zeitlose Eleganz mit modernster Technik. Architektonisch verbindet das Haus gekonnt klassische Elemente einer Hamburger Kaffeemühle mit dem klaren Stil einer modernen Stadtvilla. Energetisch überzeugt es als KfW-55-Haus mit Wärmepumpe und Smarthome-Technologie.

Wohnen mit Stil und Komfort

Auf einem ca. 800 m² großen Grundstück bietet das Haus rund 170 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie weitere ca. 42 m² Nutzfläche im Dachgeschoss. Der durchdachte Grundriss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein ideales Zuhause für Familien.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit maßgeschneiderter Garderobe. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein modernes Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Büro mit zwei vollwertigen Arbeitsplätzen – perfekt für Homeoffice.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Designküche. Ein stilvoll integrierter Kamin sowie ein gemütliches Sitzfenster gliedern den Raum optisch und schaffen eine besondere Wohnatmosphäre mit viel Licht und Behaglichkeit.

Das Obergeschoss ist ideal auf das Familienleben abgestimmt:

Zwei Kinderzimmer verfügen über ein eigenes Kinderbad mit Dusche. Der private Elternbereich überzeugt mit einem eleganten Bad en suite, das über zwei Schiebetüren harmonisch mit dem Schlafzimmer verbunden ist.

Außenbereiche zum Genießen

Zwei überdachte Terrassen mit Nord- und Südausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende im Garten – hier finden Sie zu jeder Tageszeit Ihren Lieblingsplatz.

Ausstattung

Das Haus eignet sich besonders für Familien mit Kindern, die gerne im Grünen sind, aber auch eine gute Anbindung benötigen.

Hochwertige Ausstattung (Auszug):

Wittmunder Klinker

Wärmepumpe NIBE F750 (dynamischer Stromtarif)

KfW-55-Standard

3-fach Verglasung mit Wiener Sprosse

Loxone Smarthome-System

Schüller Designküche mit Nero Assoluto Granitarbeitsplatte

Schüller Hauswirtschaftsraum-Konzept

Schwedisches Eichenparkett im Wohnbereich

Spartherm Kamin mit Wärmeversorgung ins OG

Alarmanlage mit elektronischer Zugangsregelung & Motorschloss

Warema ZIP-Screens im OG (Verschattung & Insektenschutz)

Glasfaser FTTH & vollständige LAN/WLAN-Verkabelung

Außenkameras & Online-Rauchmelder

Zwei frostsichere Außenwasserhähne

Carport (9 x 4,2 m) mit angrenzendem Schuppen (3 x 4,2 m)

Vorbereitung für Photovoltaik

Elektrische Toranlage mit beleuchteten Pfeilern

Intercom-System

Zwei überdachte Terrassen mit Licht-, Musik- und Infrarotheizungsanschluss

Sonos-SoundSystem im gesamten Haus (Übernahme möglich)

Besichtigung und Übernahme erfolgt nach Vereinbarung.

Der Verkauf erfolgt privat ohne Makler!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage – ruhig, grün und bestens angebunden

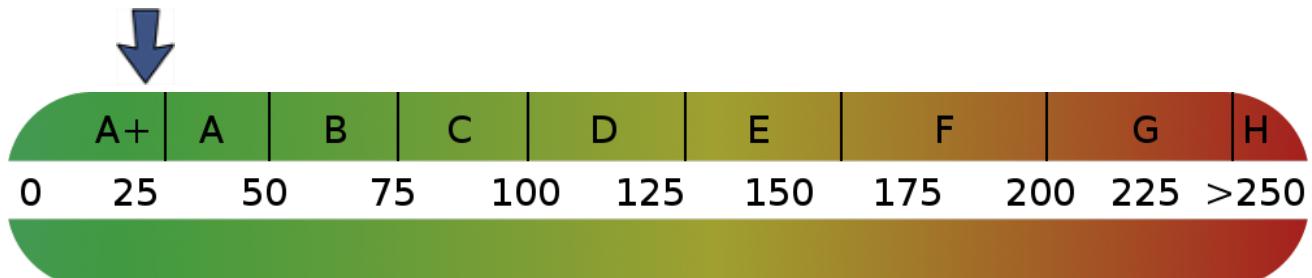
Das Haus liegt in einer der schönsten Wohnlagen Ahrensburgs, in einer ruhigen Sackgasse der Siedlung am Hagen mit direktem Zugang zum beliebten Naherholungsgebiet Ahrensburger Tunneltal.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus- und Bahnverbindungen (U-Bahn und Regionalbahn) sind bequem erreichbar. Eine Grundschule befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Hamburg erreichen Sie über die A1 in ca. 30 Minuten, Lübeck in etwa 40 Minuten – ebenso schnell sind Sie an der Ostsee.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausfront



Wittmunder Klinker

Exposé - Galerie



Wittmunder Klinker Detail



Haus Nordseite



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



Eingang



G-WC

Exposé - Galerie



Sitzfenster



Sitzfenster 2

Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2

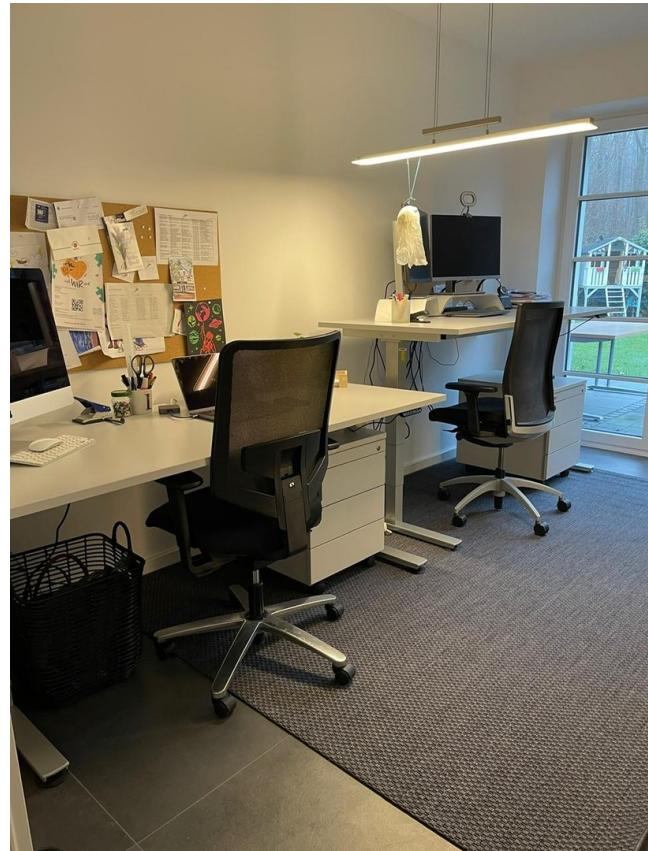


Hauswirtschaft 2



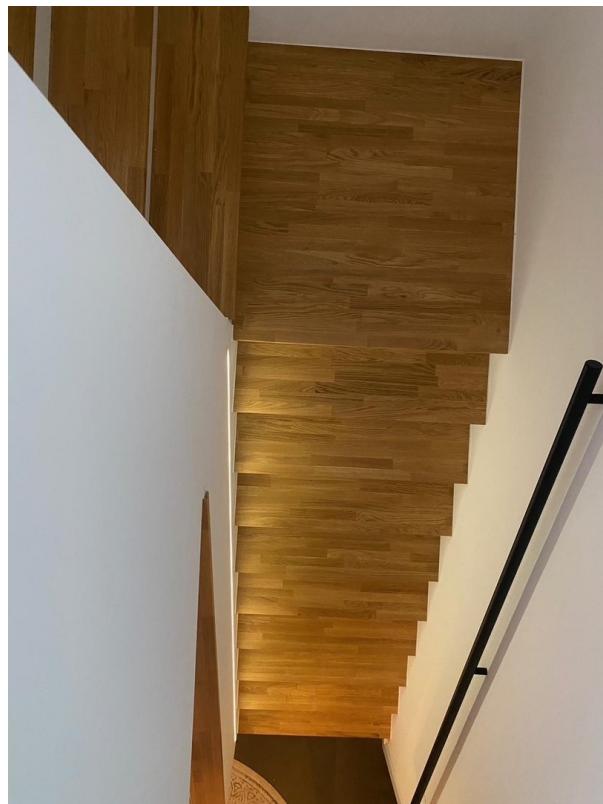
Hauswirtschaft 1

Exposé - Galerie



Treppenaufgang

Exposé - Galerie

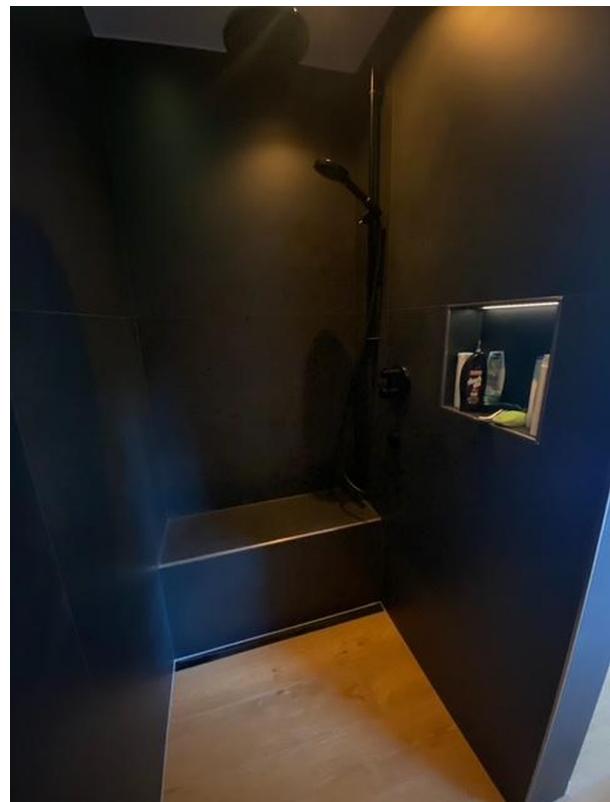


Elternbad

Exposé - Galerie



Elternbad / WC



Dusche Elternbad



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



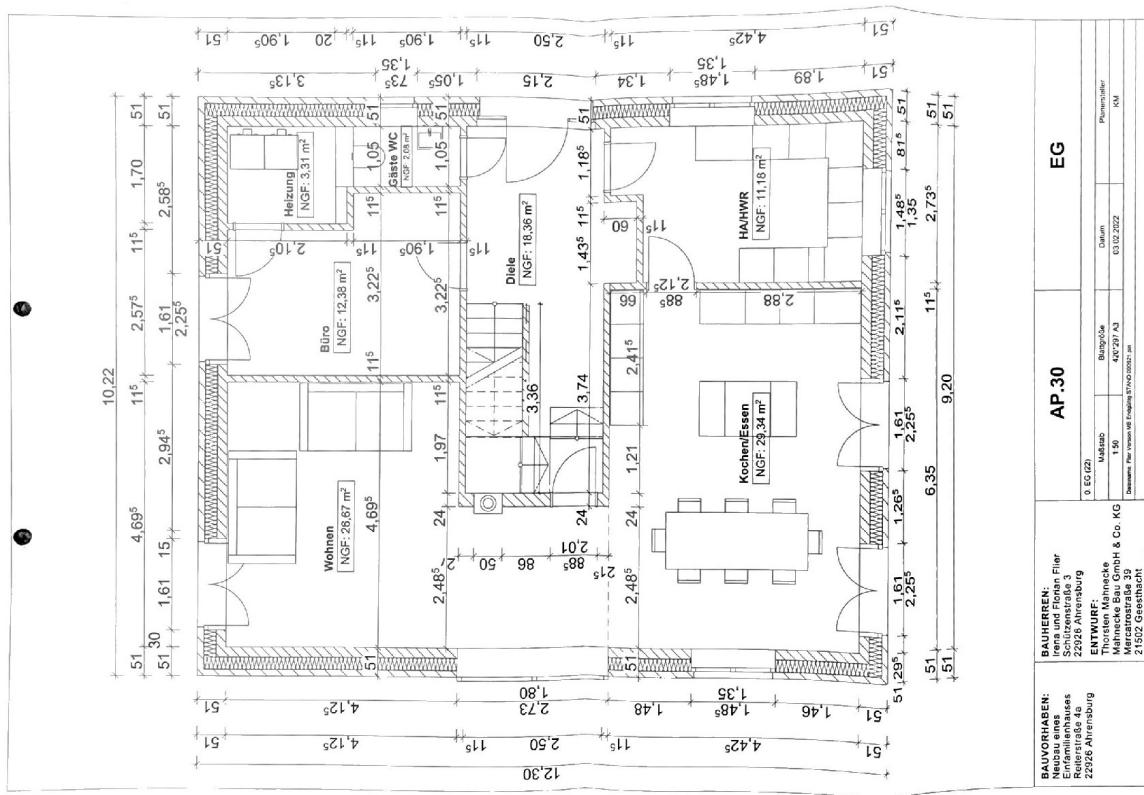
Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

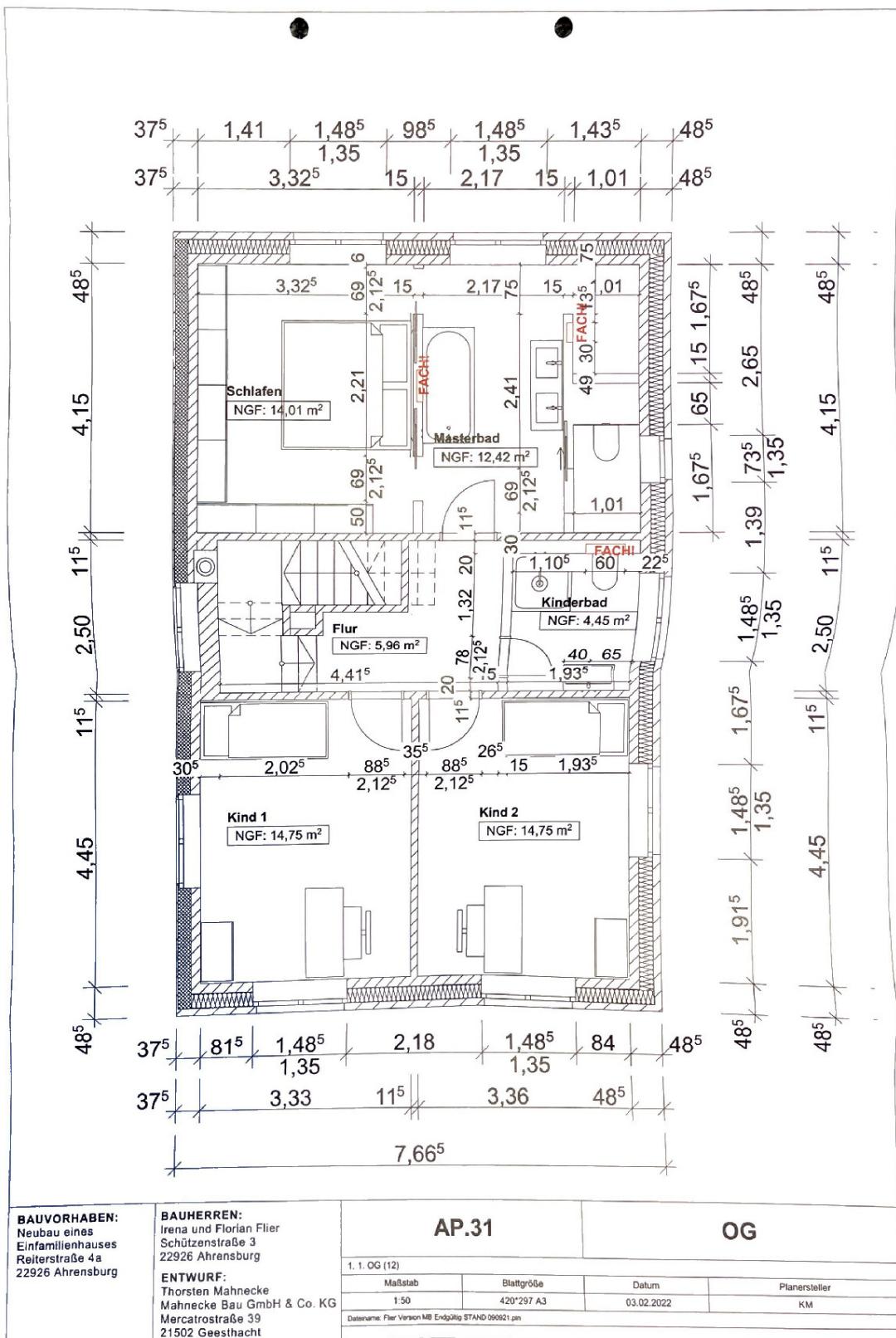


Kinderbad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

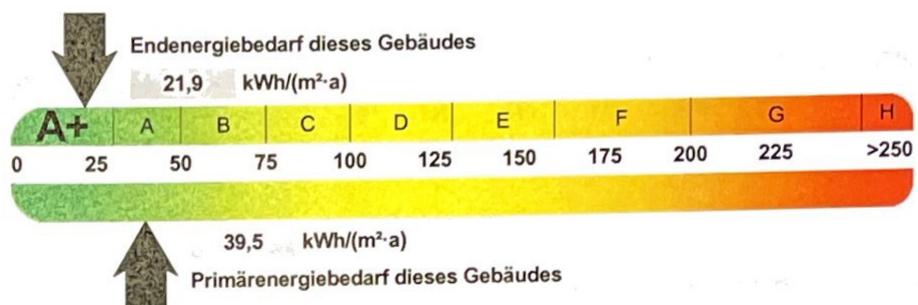
Registriernummer²

SH-2022-004350887

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 13,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 39,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 71,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

21,9 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 93,6 %

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau

Ersatzmaßnahmen⁶

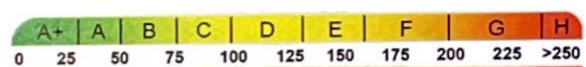
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert Durchschnitt Gebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus