

Exposé

Einfamilienhaus in Ahrensburg

**Neuwertiges A+ Einfamilienhaus auf ca. 277m²
bewohnbare Fläche**



Objekt-Nr. OM-430101

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Waldemar Bonsels Weg 81
22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.023,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	216,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	61,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rund 277 m² bewohnbare Fläche verteilen sich auf ca. 216 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie zusätzlich etwa 61 m² hochwertig ausgebauter Nutzfläche im Keller. Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Gesamtzustand. Energetisch entspricht die Immobilie der Energieeffizienzklasse A+.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe. Der Wohn- und Essbereich mit Kamin, bodentiefen Fenstern nach Süden und Osten sowie großer Glasfront ist hell und offen gestaltet. Die halboffene Küche ist hochwertig ausgestattet, unter anderem mit integriertem Kaffeevollautomaten, Weinkühlschrank sowie eingebauten Geräten. Ergänzt wird die Ebene durch ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche, Hauswirtschaftsraum, ein zusätzliches Gästezimmer sowie ein ca. 25 m² großes Büro. Durch die Kombination aus Arbeitszimmer, Duschbad und möglicher Küchenzeile lässt sich mit überschaubarem Aufwand eine separate Einheit mit eigenem Zugang schaffen.

Im Obergeschoss führt eine offene Treppe zu einer Galerie sowie zwei großzügigen Schlafzimmern, jeweils mit En-Suite-Bad. Das Hauptschlafzimmer verfügt über Ankleide, ebenerdige Dusche und Eckbadewanne. Beide Zimmer bieten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten.

Der Keller ist hochwertig ausgebaut und umfasst Whirlpool, Sauna, Dusche und Fitnessraum. Fußbodenheizung, Klimaanlage, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher, Smarthome-System, dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden prägen die technische Ausstattung. Der Garten ist professionell angelegt, sightgeschützt und mit automatischer Bewässerung ausgestattet. Eine große, teilweise überdachte Terrasse mit Südausrichtung sowie ein Carport mit Wallbox für 2 Fahrzeuge runden das Angebot ab. Bezugsfrei nach Vereinbarung.

Das Haus wird ohne Maklerprovision angeboten.

Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Energiespeicher
- Dreifachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich sowie in nahezu allen Räumen
- Smarthome-System / elektronische Haussteuerung (NYM)
- Elektrische Rollläden
- Glasfaser für schnelles Internet
- Entkalkungsanlage
- Hochwertige, halboffene Küche mit integriertem Kaffeevollautomat und Weinkühlschrank
- Kamin im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer, Büro und Elternschlafzimmer
- Große Fensterflächen mit Süd- und Ostausrichtung
- Offene Treppe aus Ebenholz
- Galerie im Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide, ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne
- Balkon mit Gartenblick
- Zusätzliches Gästezimmer
- Großzügiges Büro (ca. 25 m²)
- Wohnlich ausgebauter Keller (ca. 61m²)
- Whirlpool
- Sauna
- Separater Fitnessraum
- 1.023 m² Grundstück mit Baurechtlich separatem Flurstück. Eine weitere Bebauung wäre möglich
- Professionell angelegter, sichtgeschützter Garten
- Automatisches Bewässerungssystem
- Große, teilweise überdachte Südterrasse
- Carport mit Wallbox für 2 Fahrzeuge
- Zusätzliche Staufläche im Dachboden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Ahrensburg, einer gefragten Schlossstadt im nordöstlichen Umland von Hamburg. Ahrensburg verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit viel Grün, kurzen Wegen und einer familienfreundlichen Umgebung. Das Stadtbild ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnstraßen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Ahrensburg mit Regionalbahnanschluss Richtung Hamburg und Lübeck ist in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine Anbindung an das Hamburger U-Bahn-Netz (U1) über den nahegelegenen Bahnhof Ahrensburg West. Mit dem Auto sind die Autobahnen A1 und A21 schnell erreichbar, wodurch eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Lübeck und Ostsee gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld befindet sich eine sehr gute Nahversorgung. Mehrere Supermärkte wie Lidl, EDEKA und Aldi liegen jeweils unter einem Kilometer entfernt. Schulen und Betreuungseinrichtungen, darunter die Selma-Lagerlöf-Schule, sind fußläufig erreichbar. Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie eine Apotheke befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Restaurants, Cafés und kleinere Geschäfte ergänzen das Angebot.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden. Parks, Spielplätze und Sportanlagen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

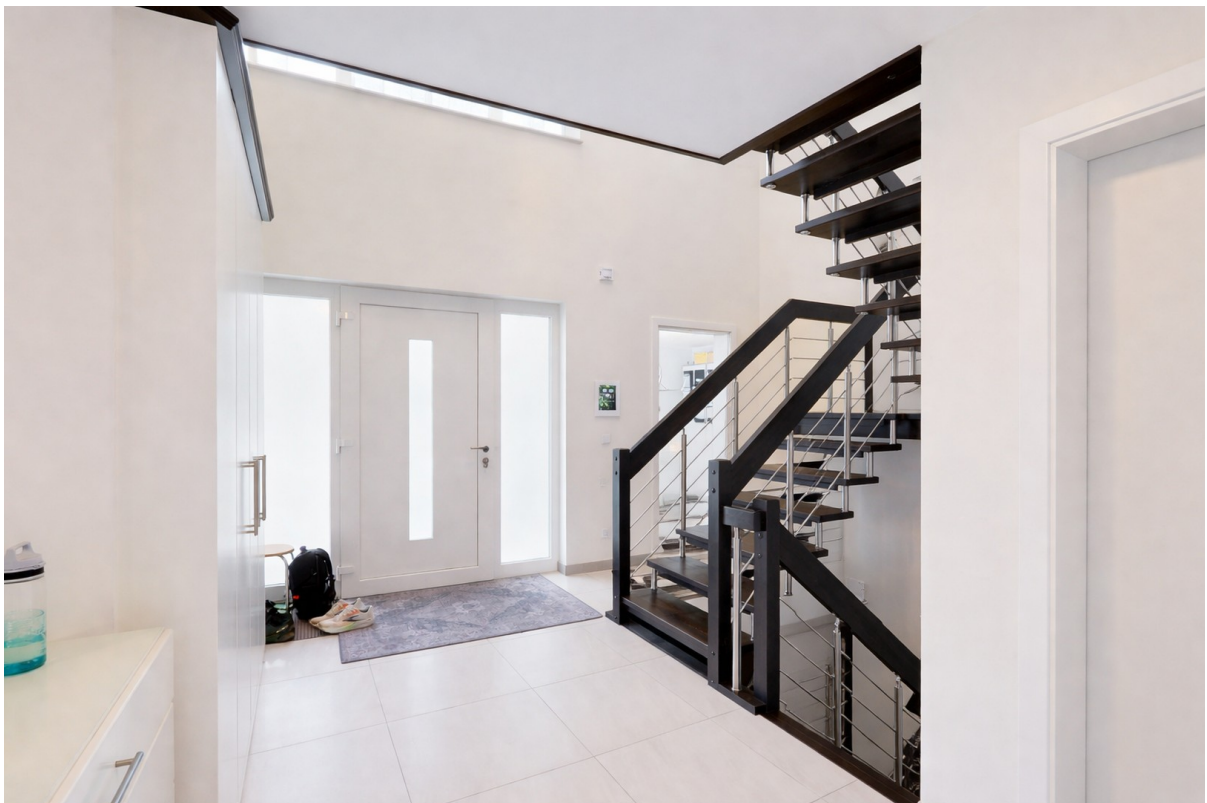


Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Büro



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



offene Küche



Badezimmer im EG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Elternbadezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderbadezimmer

Exposé - Galerie



Sauna im Keller



Whirlpool im Keller

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

