

Exposé

Einfamilienhaus in Ahrensburg

**Moderne möblierte Villa freistehend mit A+
Energiestandard auf 277m² bewohnbarer Fläche**



Objekt-Nr. OM-430101

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

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	277,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

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 ausgebaute Nutzfläche im Keller. Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Gesamtzustand. Energetisch entspricht die Immobilie der Energieeffizienzklasse A+.

Der Kaufpreis beträgt 1.190.000 €, zuzüglich weiterer 80.000 € für die Einrichtung, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 1.270.000 € ergibt.

Der Garten ist professionell angelegt, sichtigeschützt und mit automatischer Bewässerung und Mähroboter 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.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück dieser exklusiven Immobilie und überzeugt durch einen großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit stilvollem Kamin. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre auf höchstem Niveau.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und geht fließend in den Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten über – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien.

Der geschmackvoll eingerichtete Wohnbereich unterstreicht den luxuriösen Charakter des Hauses. Die gesamte, exklusive Möblierung ist im Kaufpreis von 1.250.000 € enthalten. Mit einem geschätzten Wert von ca. 80.000 € bietet dies zudem einen attraktiven finanziellen Vorteil, da dieser Anteil bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden kann.

Ein separates Homeoffice ermöglicht konzentriertes Arbeiten und lässt sich bei Bedarf flexibel als zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-WC mit Dusche sowie praktische Nebenflächen. Maßgefertigte Schreiner-Einbauten im gesamten Haus sorgen für optimalen Stauraum und unterstreichen den hochwertigen Anspruch der Immobilie.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit zwei großzügigen Schlafzimmern. Das helle Kinderzimmer verfügt über ein eigenes Bad en suite und bietet hohen Komfort.

Das zweite Schlafzimmer überzeugt mit einem begehbaren Kleiderschrank und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Auch hier setzt sich die hochwertige Ausstattung konsequent fort: Edle Materialien, durchdachte Einbaulösungen und ein stilvolles Einrichtungskonzept schaffen ein exklusives Wohngefühl. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung rundet diese Etage perfekt ab.

Untergeschoss (UG)

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive Spa-Bereich im Untergeschoss. Ausgestattet mit Whirlpool, Sauna und Dusche entsteht hier eine private Wellnessoase, die Entspannung auf höchstem Niveau garantiert.

Zusätzlich stehen weitere Räume zur Verfügung, die derzeit als Fitness- und Hobbybereiche genutzt werden. Ergänzende Nutz- und Abstellflächen bieten zusätzlichen Stauraum und hohe Funktionalität.

Gesamteindruck.

Die luxuriöse, im Kaufpreis enthaltene Möblierung sowie zahlreiche Schreiner-Einbauten verleihen dem Haus eine besondere Exklusivität. Eine moderne Lüftungsanlage sowie eine hochwertige Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die durchdachte Raumaufteilung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und der private Spa-Bereich machen dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Der Zustand der Immobilie entspricht sowohl innen als auch außen einem Erstbezug – ein Angebot, das nahezu Neubauqualität bietet.

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.
- 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 Regionalbahnananschluss 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick von außen

Exposé - Galerie



Gartenbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Büro

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



offene Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer im EG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Elternbadezimmer

Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderbadezimmer



Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Whirlpool im Keller



überdachte Terrasse

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

