

Exposé

Einfamilienhaus in Ahrensböck

>> Ostseenahe Einfamilienhaus mit Neubaugrundstück



Objekt-Nr. OM-430639

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Reimers

23623 Ahrensböck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.256,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!! Das 1256 m² große Grundstück kann geteilt und mit einem weiteren Einfamilienhaus bebaut werden. !!

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, ein weitläufiges Grundstück von 1.258 m² sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage von Ahrensböck.

Ob als neues Zuhause für die Familie, als Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten zur Kapitalanlage oder mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial auf dem teilbaren Grundstück. Besonders attraktiv: Die Bauvoranfrage für ein zweites Einfamilienhaus ist gestellt und wird in Kürze positiv beschieden.

Die im Exposé dargestellten Bilder wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die zweigeschossige Bestandsimmobilie wurde Ende 2025 teilrenoviert und verfügt neben einem geräumigen Kellergeschoss auch über einen hergerichteten Dachboden mit neuem Laminatfußboden, der aus der Wohnung im Dachgeschoss zu erreichen ist. Neben teilweise neuen Fenstern wurden verschiedene Wände neu verputzt.

Im Keller befinden sich 3 Räume sowie 2 1/2 Haustechnikräume und der Flur.

Im Erdgeschoss gelangen sie durch den Flur, an Vollbad mit Badewanne und Küchen vorbei, in das geräumig Wohnzimmer. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein Schlafzimmer.

Das Obergeschoss besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Duschbad.

Beide Geschosse sind zur Zeit noch vermietet. Ebenso die an die Immobilie angebaute, grosse Garage mit viel zusätzlichem Stauraum.

Das Haus ist in konservativer Bauweise aus Kalksandstein erbaut und außen verkleinert.

Hauseingangstür, Fenster und Garagentor sind in weiß gehalten.

Die alte Heizungsanlage wurde bereits fachgerecht ausgebaut und entsorgt, so dass der Einbau einer neuen Heizungsanlage nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und ihrer individuellen Förderung weitgehend vorbereitet ist.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir sprechen mit dieser Anzeige insbesondere solvente Kunden an, da ein Verkauf zeitnah angestrebt ist. Nehmen Sie gerne Kontakt auf: 0174 4334537

Nach vollständiger Adressangabe senden wir ihnen auch gerne ein ausführliches Exposé mit Anschrift zu.

Lage

Ahrensböck liegt ostseeneah. Die Gemeinde im Kreis Ostholstein befindet sich nur etwa 20 Kilometer von der Ostseeküste bei Scharbeutz entfernt. Mit dem Auto ist das Meer über die B432 in ungefähr 20 bis 25 Minuten erreichbar.

Die rund 5.000 Einwohner große Gemeinde bietet durch ihre verkehrsgünstige Lage und gute Infrastruktur eine hohe Lebensqualität sowie ein stabiles Marktpotenzial.

Durch die gute Anbindung an die Städte Lübeck und Bad Segeberg ist der Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und der Nähe zur Küste macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Garten



Freistehendes Einfamilienhaus

Exposé - Galerie



Großzügige Garageneinfahrt