

Exposé

Reihenhaus in Ahrensburg

Neu von PRIVAT: Familienfreundliches Mittelreihenhaus mit Garten & Stellplätzen in Ahrensburg



Objekt-Nr. OM-435533

Reihenhaus

Verkauf: **449.000 €**

22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	164,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	18,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Mittelreihenhaus bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche (Grundstück ca. 164 m²) ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen im Grünen, eine gewachsene Nachbarschaft und eine Lage, die Eltern wie Kinder gleichermaßen begeistert.

Das Haus ist bezugsfertig und in wichtigen Bereichen bereits hochwertig modernisiert, ideal für alle, die ohne große Baustellen einziehen möchten.

Wohnen mit Platz für Familie & Alltag

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Grundstück ca. 164 m²
- Garten ca. 25 m²
- Terrasse ca. 15 m²
- Schuppen ca. 6,8 m²

Untergeschoss

- Heller großzügiger Wohnbereich mit ca. 30,8 m²
- Essbereich mit ca. 6,65 m²
- Küche ca. 10,16 m²
- Hauswirtschaftsraum ca. 4,5 m²
- Gäste-WC ca. 2 m²
- Flur UG ca. 2,2 m²

Obergeschoss

- Kinderzimmer ca. 8,38 m²
- Arbeitszimmer ca. 11,93 m²
- Badezimmer ca. 5,28 m²
- Schlafzimmer aktuell ca. 22,26 m² oder wenn eine Wand eingezogen wird wie abgebildet:
- Schlafzimmer ca. 14,15 m² & Ankleidezimmer ca. 8,11 m²
- Flur ca. 4,64 m²
- Dachboden ca. 9 m²

Details

- Neue, moderne Treppe, die alle Ebenen harmonisch verbindet
- Elektrische Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Kamin im Wohnbereich für gemütliche Abende und besondere Wohnatmosphäre
- Wohnzimmer komplett neu gefliest
- Unterer Eingangsbereich vollständig neu gefliest – praktisch & pflegeleicht bei jedem Wetter
- Einbauküche (ca. 30 Jahre alt), technisch voll funktionsfähig inkl. Bosch-Geschirrspüler (WLAN-fähig)

- Kleiner, überschaubarer Garten mit Terrasse – perfekt zum Spielen, Entspannen oder für den Kaffee am Nachmittag
- Praktisches Geräteschränkchen auf der Terrasse
- Beleuchteter Dachboden als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- Zwei Stellplätze direkt vor der Haustür
- Im Schlafzimmer wurde eine Wand entfernt, um einen großzügigen Elternbereich zu schaffen.

Diese Wand kann jederzeit wieder eingezogen werden – so entsteht ein zusätzlicher Raum, ideal als begehbarer Kleiderschrank. Eine entsprechende Skizze ist im Bildmaterial enthalten.

Ausstattung

Ein familienfreundliches Zuhause in beehrter Lage von Ahrensburg, mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung, Garten, zwei Stellplätzen und hervorragender Infrastruktur.

Einziehen, Wohlfühlen, Ankommen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für Kontaktaufnahme gerne unter 0173 / 7252528 melden.

Viele Grüße

Lage

Die Lage ist ein echtes Plus, gerade mit Kind(ern):

- Ca. 10 Minuten zu Fuß ins Zentrum sowie zum Schloss Ahrensburg
- Kindergarten & Schule in ca. 10 Gehminuten entfernt
- Netto Marken-Discount in nur ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- Badlantic Ahrensburg in ca. 3 Gehminuten zu erreichen
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie:

~ Lidl

~ dm-Drogerie Markt

~ Futterhaus

~ Aldi

in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar

- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- Bahnhof fußläufig zu erreichen und man ist in ca. 15 Minuten Fahrzeit in Hamburg
- Restaurant und Tanzschule ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt
- Mehrere Parks fußläufig erreichbar – naturnah und ruhig gelegen

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Haus Außenbereich



Eingangsbereich Schuppen Haus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur

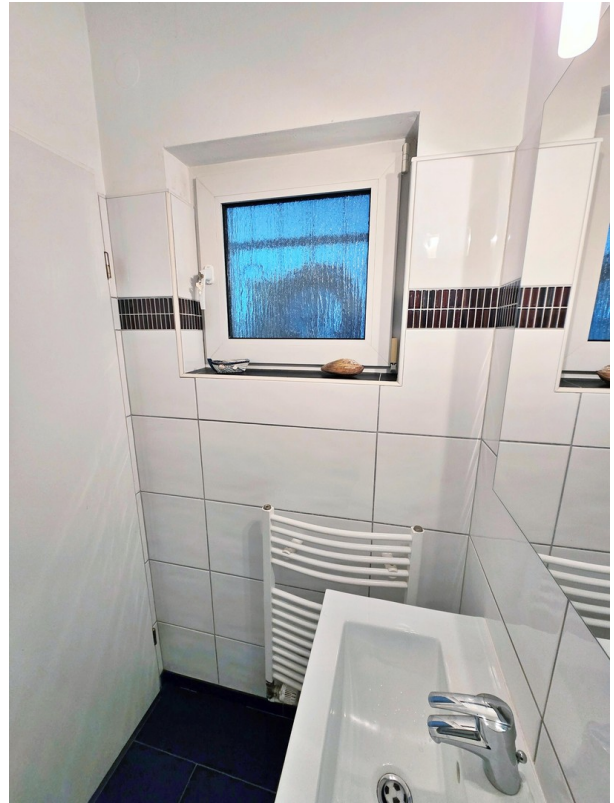


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC Fenster



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Flur



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur / Treppe OG

Exposé - Galerie



Flur OG / Leiter Dachgeschoss



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Schuppen

Exposé - Galerie



Waschküche / Abstellraum



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse

MIETE ODER EIGENTUM?

Warum monatlich Miete zahlen, wenn Sie Eigentum aufbauen können?

Nur 81 € monatlicher Unterschied zwischen Miete und Eigentum.

Der Unterschied: Nach 10 Jahren gehört Ihnen bereits ein Teil Ihres Hauses.

Kaufpreis Haus	449.000,00 €
Kaufnebenkosten:	
* 6,5% Grunderwerbssteuer	29.185,00 €
* 1,5% Notar- Grundbuchkosten	6.735,00 €
0% Maklerprovision	0,00 €
Gesamtsumme	484.920,00 €
Eigenkapital	40.000,00 €
Darlehenssumme	444.920,00 €
Annahme Zinssatz = 4,0% mtl	1.483,07 €
Annahme Tilgung = 1,0% mtl	370,77 €
monatliche Gesamtrate	1.853,83 €

Vergleich mit aktuellen Mietangeboten in Ahrensburg

Wohnungsgröße	Zimmer	Kaltmiete
92 m ²	3	1.680 €
86 m ²	2,5	1.750 €
124 m ²	5	1.890 €

Durchschnittliche Kaltmiete
1.773 € / Monat

Ihr Vorteil Eigentum

- Vermögensaufbau mit jeder Rate
- Schutz vor zukünftigen Mietsteigerungen
- Langfristige finanzielle Sicherheit
- Wertbeständige Altersvorsorge
- Eigenes Haus statt fremdes Eigentum finanzieren

Aspekte Mieten

- Monat für Monat reine Wohnkosten
- Keine Vermögensbildung
- Risiko steigender Mieten
- Keine Altersvorsorge

Fazit

Für rund 81 € mehr pro Monat
erwerben Sie nicht nur Wohnraum,
sondern investieren dauerhaft in Ihr eigenes Vermögen.
Heute wohnen.
Morgen besitzen.
Statt Miete zu zahlen – Eigentum schaffen.