

Exposé

Einfamilienhaus in Ahrensburg

OHNE MAKLER! - Wohnen im Grünen: modernes Einfamilienhaus mit großen Garten



Objekt-Nr. OM-444489

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	598,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	166,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses umfassend kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2024 präsentiert sich in modernem Zustand und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik. Auf einer Wohnfläche von ca. 137 m² bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die ein modernes Zuhause in attraktiver Lage suchen.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Garten steht außerdem ein kleines Gartenhäuschen, welches derzeit als Geräteschuppen genutzt wird.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende große Küche ist mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche inklusive moderner Markengeräte ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Leben.

Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Damit eignet sich die Immobilie optimal für Familien mit Platzbedarf oder für modernes Arbeiten von zu Hause.

Das Haus verfügt über zwei komfortable Badezimmer: Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Badewanne und Platz für Waschmaschine, während im Obergeschoss ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Doppeltwaschtisch zur Verfügung steht.

Besonders hervorzuheben ist die umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2024. Dabei wurden unter anderem die Elektrik sowie sämtliche Wasserleitungen vollständig erneuert. Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden im gesamten Haus sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz und angenehmen Wohnkomfort. Ein modernes Homematic-IP-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Rollläden sowie der Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss des Hauses wurde hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt. Das EG und die beiden Badezimmer sind mit anti-rutsch Fliesen versehen.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit einer Deckenhöhe von 2,10 m und einer Nutzfläche von ca. 50 m², verteilt auf fünf Räume, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Diese Immobilie vereint moderne Technik, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause in Ahrensburg suchen.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 137 m²

Grundstück: ca. 600 m²

Kernsanierung: 2024

Raumaufteilung

- 5 Schlafzimmer (ein Schlafzimmer im EG)
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Große Küche mit neuer hochwertiger Einbauküche und Markengeräten (Siemens)
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer im Obergeschoss mit ebenerdiger Dusche und Doppeltwaschtisch

Technik & Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus und über Homematic-IP steuerbar

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus
- Rollläden im gesamten Gebäude im gesamten Haus und über Homematic-IP steuerbar
- Elektrik im gesamten Haus erneuert
- Wasserleitungen vollständig erneuert

Keller

- ca. 50 m² Nutzfläche
- Deckenhöhe 2,10 m
- aufgeteilt auf 5 Räume
- komplett saniert
- vielseitig nutzbar (Hobby, Lager, Werkstatt)

Dachboden

- Deckenhöhe 2,90 m

Außenbereich

- Großzügiges Grundstück mit ca. 600 m²
- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich
- Gepflegter Garten mit viel Platz für Familie, Spiel und Erholung
- Eine Garage
- Ein Carport
- zwei zusätzliche Stellplätze

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf ohne Makler!

Energieausweis ist beantragt!

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage in Ahrensburg, Siedlung am Hagen, einer der gefragtesten Wohnorte im Hamburger Umland, nur wenige Minuten von HH-Volksdorf und HH-Meiendorf entfernt.

Ahrensburg überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, eine gute Anbindung an Hamburg sowie eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber.

Kindergarten: 3 min entfernt

Grundschule: 4 min entfernt

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch umliegende Orte schnell erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht. (HH-Volksdorf ca. 10 Minuten mit den ÖPNV, Ahrensburg Innenstadt ca. 15 min)

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



vordere Hausansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Wärmepumpe

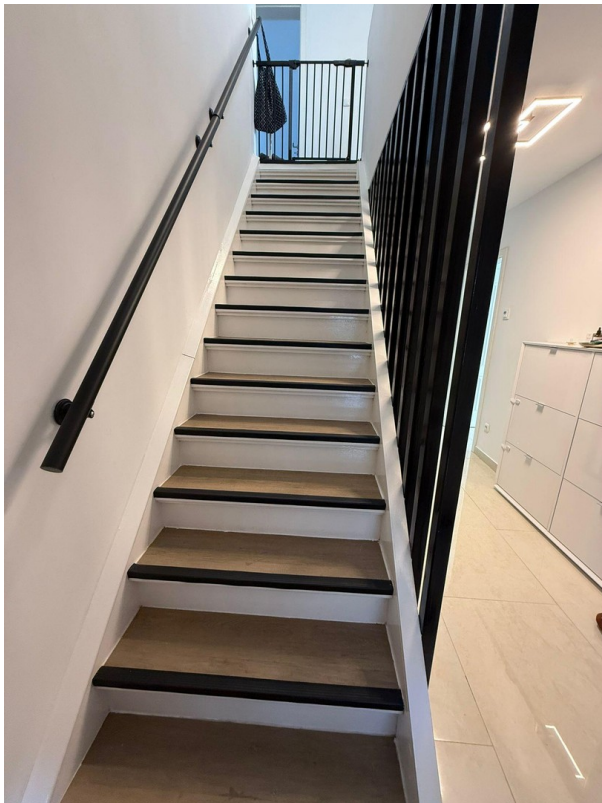


Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht

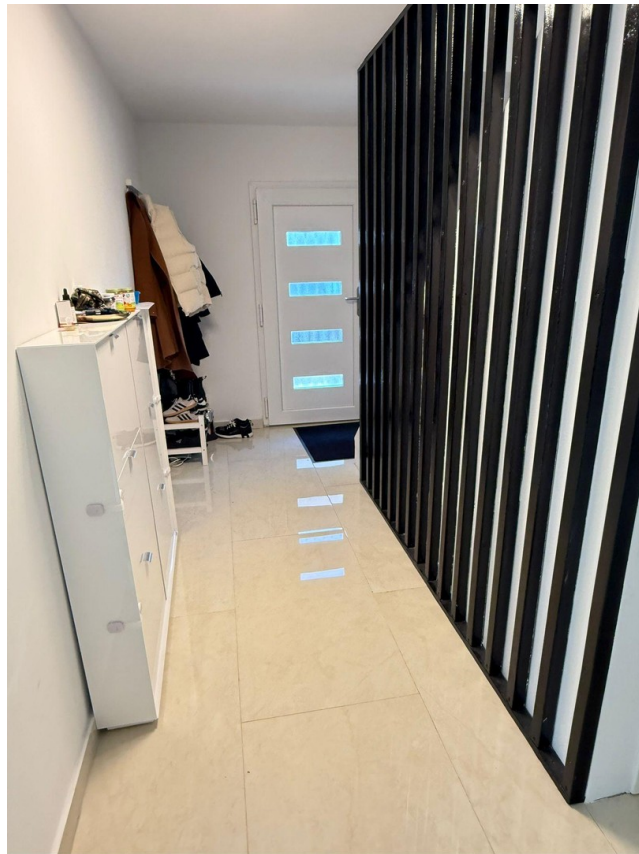


Treppe ins OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohn-/Esszimmer: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer: Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1: derzeit Büro



Badezimmer mit Badewanne EG

Exposé - Galerie



Zimmer 2: Gästezimmer/Kind 1



Zimmer 3: derzeit Ankleide

Exposé - Galerie



Zimmer 4: Schlafzimmer



Zimmer 5: Schlafzimmer/Kind 2

Exposé - Galerie



Badezimmer OG

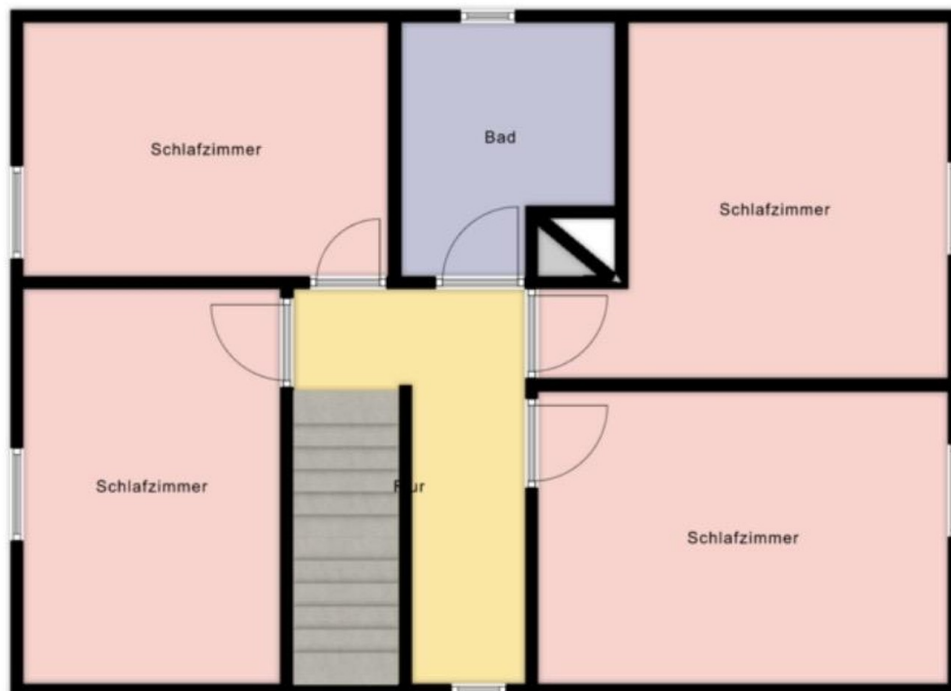


Badezimmer OG

Exposé - Grundrisse



EG



OG