

# 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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses umfassend kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 vereint modernen Wohnkomfort, großzügige Raumaufteilung und eine hervorragende Energieeffizienz. Im Jahr 2024 wurde die Immobilie aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, nahezu neuwertigen Zustand.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die ein modernes Zuhause mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung in attraktiver Lage suchen.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Im Garten befindet sich zusätzlich ein Gartenhäuschen, das derzeit als praktischer Geräteschuppen genutzt wird.

Die angrenzende, großzügig geschnittene Küche ist mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche inklusive moderner Markengeräte ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

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

Das Haus verfügt über zwei komfortable Badezimmer:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.

Im Obergeschoss steht ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Doppeltwaschtisch zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die umfangreiche Kernsaniierung im Jahr 2024. In diesem Zuge wurden unter anderem die komplette Elektrik sowie sämtliche Wasserleitungen vollständig erneuert. Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden im gesamten Haus sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung und hohen Wohnkomfort.

Ein modernes Homematic-IP-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Rollläden sowie der Fußbodenheizung und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Im Obergeschoss wurde hochwertiger Vinylboden in ansprechender Holzoptik verlegt. Das Erdgeschoss sowie beide Badezimmer sind mit rutschhemmenden Fliesen ausgestattet.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m sowie einer Nutzfläche von rund 50 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Räume, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie:

Für das Haus liegt ein neuer Bedarfsausweis vor. Mit einem Endenergiebedarf von nur 42,22 kWh/(m<sup>2</sup>·a) erreicht das Gebäude die sehr gute Energieeffizienzklasse A. In Kombination mit der modernen Wärmepumpe profitieren zukünftige Eigentümer von niedrigen Energiekosten und einer zukunftssicheren Heiztechnik.

Angaben zum Energieausweis:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 42,22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: A

Wesentlicher Energieträger: Wärmepumpe

Baujahr Gebäude: 1971

Baujahr Wärmeerzeuger: 2024

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

## **Ausstattung**

Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 600 m<sup>2</sup>

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

- Glasfaser verlegt in 2024
- 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Deckenhöhe 2,00 und 2,10 m
- aufgeteilt auf 5 Räume
- komplett saniert
- vielseitig nutzbar (Hobby, Lager, Werkstatt)

Dachboden

- Deckenhöhe 2,90 m
- verkleidet und kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden

Außenbereich

- Großzügiges Grundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup>
- 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 liegt vor: Energieeffizienzklasse A !

## 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



vordere Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten Blick auf das Haus



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe

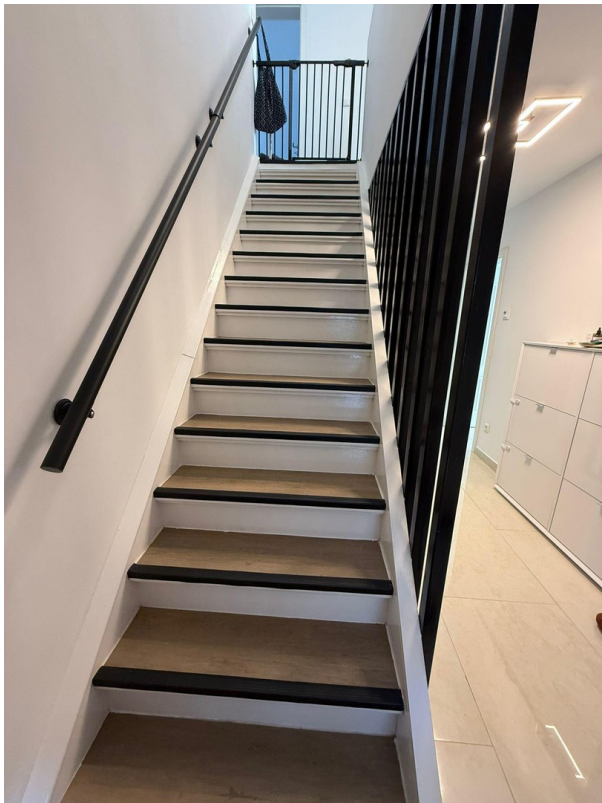


Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Treppe ins OG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohn-/Esszimmer: Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

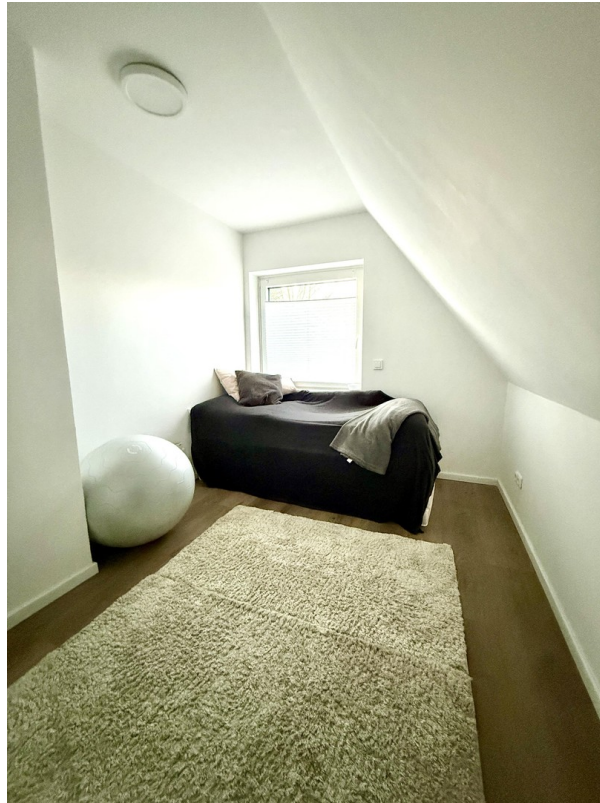


Zimmer 1: derzeit Büro



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

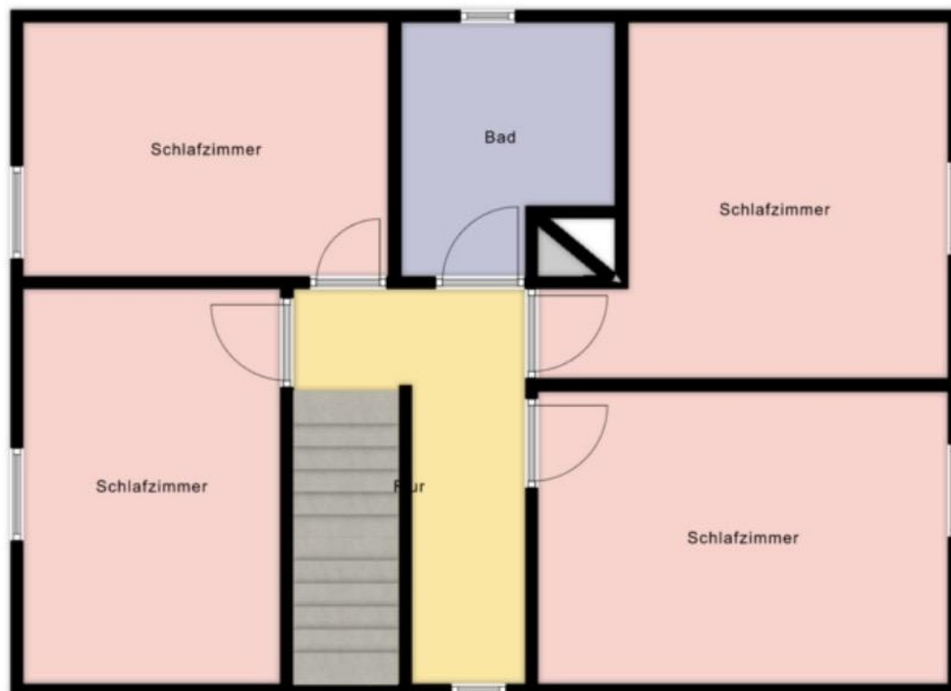


Badezimmer OG

# Exposé - Grundrisse



EG



OG