

Exposé

Reihenhaus in Ahrensburg

**Modernes Mittelreihenhaus in Toplage des
Neubaugebiets Ahrensburg - Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-456061

Reihenhaus

Verkauf: **645.000 €**

22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	123,00 m ²	Übernahmedatum	01.05.2027
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,20 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufspendler und stellt dank des modernen Baujahres sowie ihres sehr guten Gesamtzustands ohne kurzfristigen Modernisierungsbedarf zugleich eine attraktive Option für Kapitalanleger dar.

Das 4-Zimmer-Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2016 befindet sich in ruhiger Lage, fernab von Verkehrslärm. Die Wohnfläche von ca. 111 m² wird durch einen großzügigen Vollkeller mit weiteren ca. 42 m² ergänzt und bietet damit viel Platz für Stauraum sowie vielfältige individuelle Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Fitness- oder Sportbereich, Computerspiele- oder Medienbereich.

Der sonnige Südgarten mit Terrasse sowie ein hochwertiges Gartenhaus von Biohort laden zu entspannten Grillabenden und gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden im Freien ein.

Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Markengeräten, ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Vollbad. Im Staffelgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio mit ca. 25 m² Wohnfläche und eigener Dachterrasse. Dieser Bereich eignet sich ideal als Elternsuite, Homeoffice oder Jugendzimmer.

Ein Carport-Stellplatz gehört ebenfalls zum Haus.

Weitere besondere Details und die angenehme Wohnatmosphäre dieses Hauses lassen sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung entdecken.

Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A
- KfW-70-Standard, 3-fach verglaste Fenster
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Großer Vollkeller
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- Moderne Einbauküche
- Elektrische Rollläden in allen Geschossen
- Helle und freundliche Räume
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Dachterrasse
- Glasfaseranschluss
- Carport-Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Reihenmittelhaus eignet sich aufgrund seiner ausgezeichneten Lage und der hohen Nachfrage bei Familien besonders attraktiv als Kapitalanlage. Die hervorragende Infrastruktur sowie die familienfreundliche Umgebung bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und attraktive Mieteinnahmen.

Hinweis zu Übergabe:

Die Immobilie wird zum 01.05.2027 bezugsfrei übergeben und eignet sich daher ideal für Käufer, die ihren Umzug frühzeitig organisieren möchten.

Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Erlenhof in Ahrensburg. Der Erlenhof ist ein idealer Wohnort für Familien und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Bäckerei, Kindergärten, Ärzten, Spielplätzen sowie Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.

Das historische Wahrzeichen der Stadt, Schloss Ahrensburg, ist in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar. Ahrensburg vereint naturnahes und ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer lebendigen Kleinstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, Cafés und Restaurants sowie Schulen, Gymnasien und medizinische Versorgung machen die Stadt besonders attraktiv.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Verschiedene Sportvereine, das Freizeitbad Badlantic sowie ein Golfclub bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Groß und Klein.

Darüber hinaus verfügt Ahrensburg über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung (U-Bahn, Regionalbahn). Mit dem Regional-Express erreicht man den Hamburg Hauptbahnhof in nur ca. 15 Minuten und den Lübeck Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten. Dank der direkten Anbindung an die A1 gelangt man zudem in rund 30 Minuten an die Ostsee – ein beliebtes Ausflugsziel für Familien.

Mit der geplanten S4-Anbindung ab 2029 wird sich die Verbindung Richtung Hamburg nochmals deutlich verbessern – mit einem Takt von etwa 10 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Vorgarten

Exposé - Galerie



Garten



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppe



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dachterasse



Spielplatz vor der Tür

Exposé - Galerie

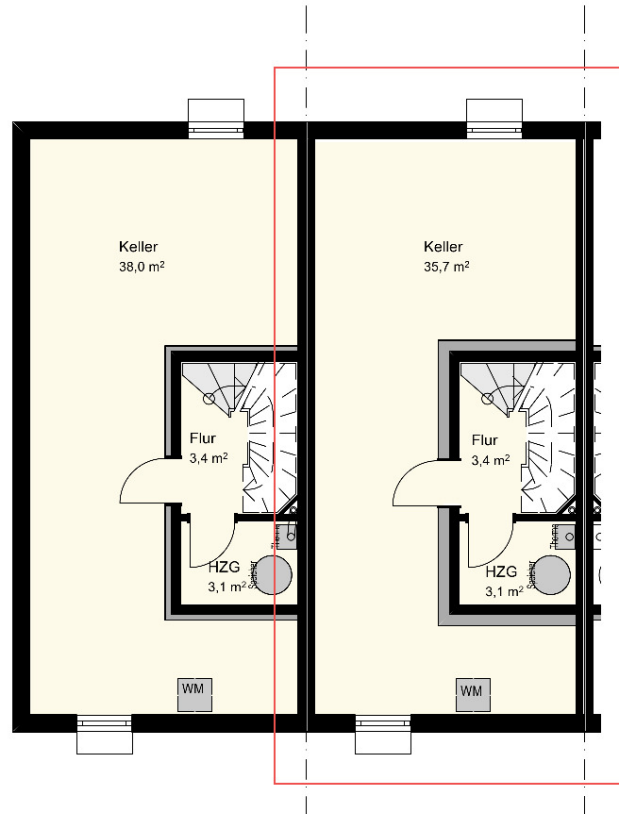


Spazierwege in der Umgebung



Schloss Ahrensburg

Exposé - Grundrisse



Haus 13, 16, 19, 22
Haus 15, 18, 21, 24 gespiegelt

Haus 14, 17, 20, 23

Kellergeschoss ca. 44,5 m²

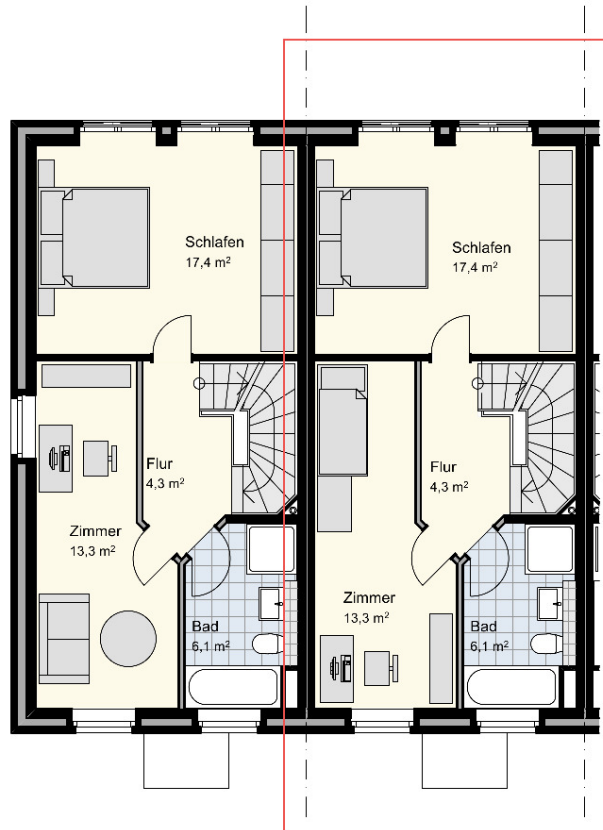
ca. 42,2 m²

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss ca. 41,0 m²

Exposé - Grundrisse

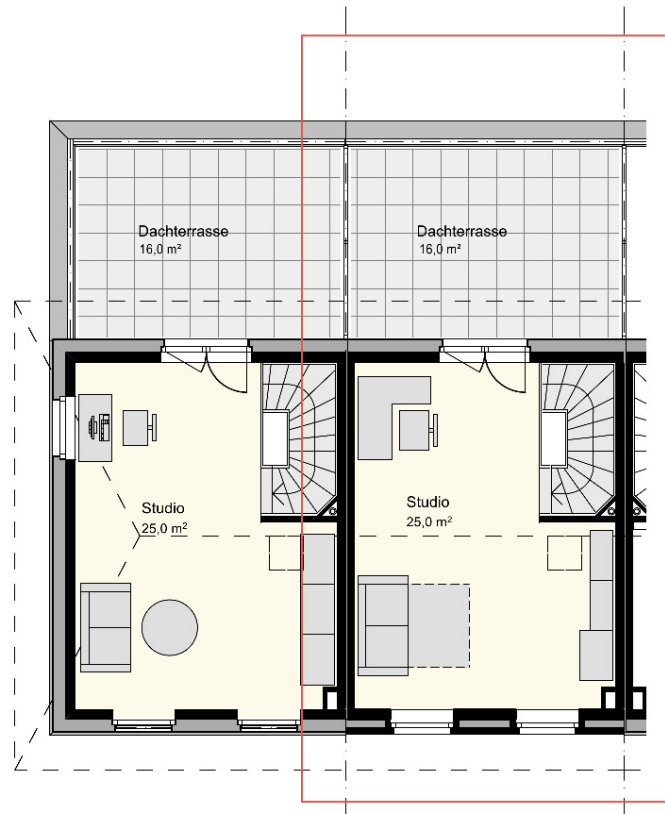


Haus 13, 16, 19, 22
Haus 15, 18, 21, 24 gespiegelt

Haus 14, 17, 20, 23

Obergeschoss ca. 41,1 m²

Exposé - Grundrisse

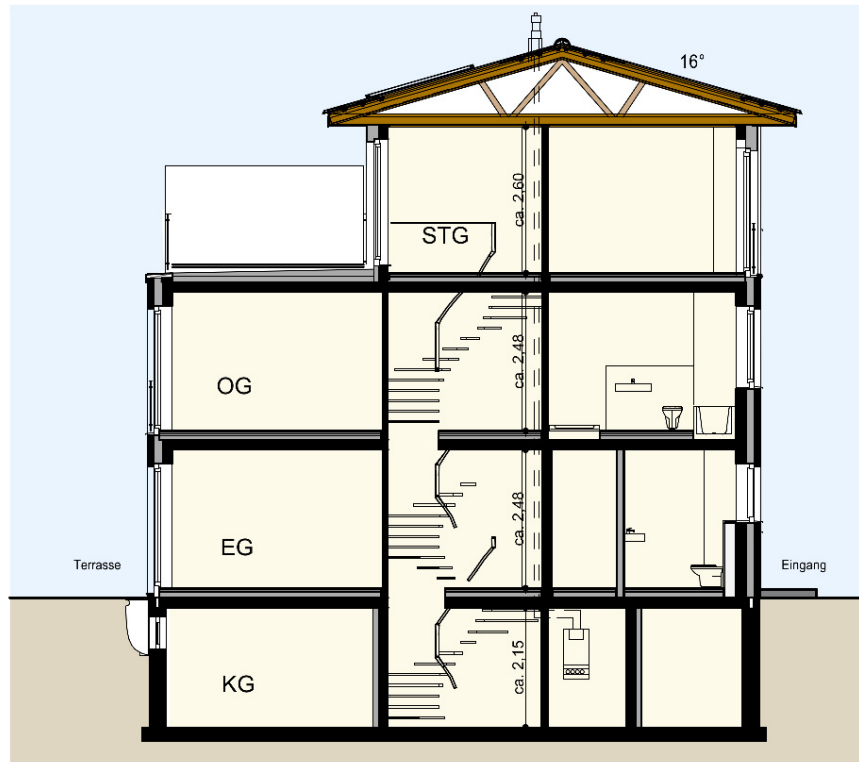


Haus 13, 16, 19, 22
Haus 15, 18, 21, 24 gespiegelt

Haus 14, 17, 20, 23

Staffelgeschoss ca. 25,0 m²
Dachterrasse ca. 16,0 m² · 1/4 = 4,0 m²

Exposé - Grundrisse



Schnitt

Exposé - Grundrisse

