

Exposé

Maisonette in Ahrensburg

**Exklusive Maisonette in bester Villenlage | ca. 120 m² |
Bulthaup | Brunner-Kamin | Dachterrasse**



Objekt-Nr. OM-470778

Maisonette

Vermietung: **2.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Quarg

22926 Ahrensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	500 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	8.670 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonettewohnung in bester Villenlage von Ahrensburg

ca. 120 m² Wohn-/Nutzfläche | Dachterrasse | Bulthaup | Brunner-Kamin | Fußbodenheizung | Garage

Erstmalig nach jahrzehntelanger Eigennutzung zur Vermietung

Eine Wohnung wie diese kommt in Ahrensburg nur äußerst selten auf den Markt.

In der begehrten Bismarckallee, einer der exklusivsten Villenlagen Ahrensburgs, erwartet Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 120 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Ebenen.

Die Wohnung wurde von den Eigentümern bei Errichtung des Hauses mit viel Liebe zum Detail und ohne Kompromisse bei Qualität und Ausstattung geplant. Über Jahrzehnte wurde sie ausschließlich eigengenutzt und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand.

Die Kombination aus hochwertigster Ausstattung, maßgefertigten Einbauten, zeitloser Eleganz und der erstklassigen Lage macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität auf dem Ahrensburger Mietmarkt.

Highlights

- * Erstmalige Vermietung nach jahrzehntelanger Eigennutzung
- * Exklusive Villenlage in der Bismarckallee
- * ca. 120 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Ebenen
- * Sonnige Dachterrasse in Westausrichtung
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- * Hochwertiger Brunner-Kamin mit komfortabler Fernbedienung
- * Stilvoll integrierter Holzlagerplatz
- * Bulthaup-Designküche mit Granitarbeitsplatte
- * Amerikanischer Kühlschrank
- * Dampfgarer
- * Geschirrspüler
- * Waschmaschine
- * Essplatz für zwei Personen
- * Einzelgarage
- * Separater Kellerraum

Ausstattung

Maßgefertigte Einbauten

Die Wohnung verfügt über zahlreiche individuell angefertigte Einbauten, die Bestandteil der Vermietung sind und höchsten Wohnkomfort bieten.

Schlafzimmer

- * Maßgefertigter Einbauschränk
- * Fest integriertes Bettssystem
- * Hochwertiger Vinylboden
- * Direkt angeschlossenes Bad en suite

Bad en suite

- * Großzügige Badewanne
- * Separate Dusche
- * Maßgefertigte Einbauten
- * Hochwertige Waschtischanlage
- * Edle Marmor- und Natursteinelemente
- * Granit-Ablageflächen

Separates Duschbad

- * Komfortable Dusche
- * Maßgefertigte Einbauten
- * Hochwertige Waschtischanlage
- * Brasilianische Granitplatten
- * Marmor- und Natursteinelemente
- * Granit-Ablageflächen

Büro im Dachgeschoss

- * Komplette Ausstattung
- * Maßgefertigte Einbauschränke
- * Integrierter Schreibtisch
- * Ideal für anspruchsvolles Arbeiten im Homeoffice

—

Hochwertige Materialien

Bei der Auswahl sämtlicher Materialien wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitlose Eleganz gelegt.

- * Red-Pine-Echtholzboden im Wohn- und Eingangsbereich
- * Hochwertiger Parkettboden im gesamten Dachgeschoss
- * Vinylboden im Schlafzimmer
- * Brasilianische Granitplatten in Küche und Duschbad
- * Marmor- und Natursteinelemente in den Bädern
- * Granit-Arbeitsplatte in der Bulthaup-Küche
- * Granit-Ablageflächen in den Bädern

—

Raumaufteilung

Untere Ebene

Der großzügige Eingangsbereich führt in den repräsentativen Wohn- und Essbereich. Herzstück des Wohnzimmers ist der hochwertige Brunner-Kamin mit komfortabler Fernbedienung. Der elegant integrierte Holzlagerplatz fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und unterstreicht den exklusiven Charakter des Wohnraums.

Die hochwertige Bulthaup-Designküche mit Granitarbeitsplatte ist vollständig ausgestattet und verfügt über einen amerikanischen Kühlschrank, Dampfgarer, Geschirrspüler, Waschmaschine sowie einen gemütlichen Essplatz für zwei Personen.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem das Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk und integriertem Bettsystem, das luxuriöse Bad en suite, das separate Duschbad, ein Abstellraum sowie die sonnige Dachterrasse in Westausrichtung.

Obere Ebene

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss.

Hier befinden sich ein vollständig ausgestattetes Büro mit maßgefertigten Einbauschränken und integriertem Schreibtisch sowie ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Bibliothek, Fitnessraum oder Hobbybereich eignet.

Das Haus

Das Mehrfamilienhaus wurde 1988/1989 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.097 m² großen Grundstück errichtet und umfasst lediglich sechs Wohneinheiten.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt:

- * Komplette Dacherneuerung (2017)
- * Neue Heizungsanlage (2026)

Zur Wohnung gehören eine Einzelgarage sowie ein separater Kellerraum.

Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst werden professionell durchgeführt.

Besonderes

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung richtet sich an Menschen, die Wert auf Exklusivität, Qualität und ein stilvolles Wohnambiente legen. Die Kombination aus einer der besten Wohnlagen Ahrensburgs, hochwertigster Ausstattung, maßgefertigten Einbauten, kompletter Fußbodenheizung, Brunner-Kamin, Bulthaup-Designküche sowie der erstmaligen Vermietung nach jahrzehntelanger Eigennutzung macht dieses Angebot zu einer absoluten Seltenheit auf dem Ahrensburger Mietmarkt.

Kaltmiete: 2.890,00 € monatlich

Einzelgarage: 60,00 € monatlich

Bitte senden Sie uns mit Ihrer Anfrage eine kurze Vorstellung Ihrer Person bzw. Ihres Haushalts (Beruf, Anzahl der einziehenden Personen). Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Bismarckallee zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Ahrensburgs. Repräsentative Villen, gepflegte Gärten und alter Baumbestand prägen das stilvolle Wohnumfeld.

Der Ahrensburger Hauptbahnhof ist bequem fußläufig erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der Regionalbahn in nur ca. 18 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt – ideal für Berufspendler, die exklusives Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Schloss Ahrensburg, Schlosspark, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie die U-Bahn befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

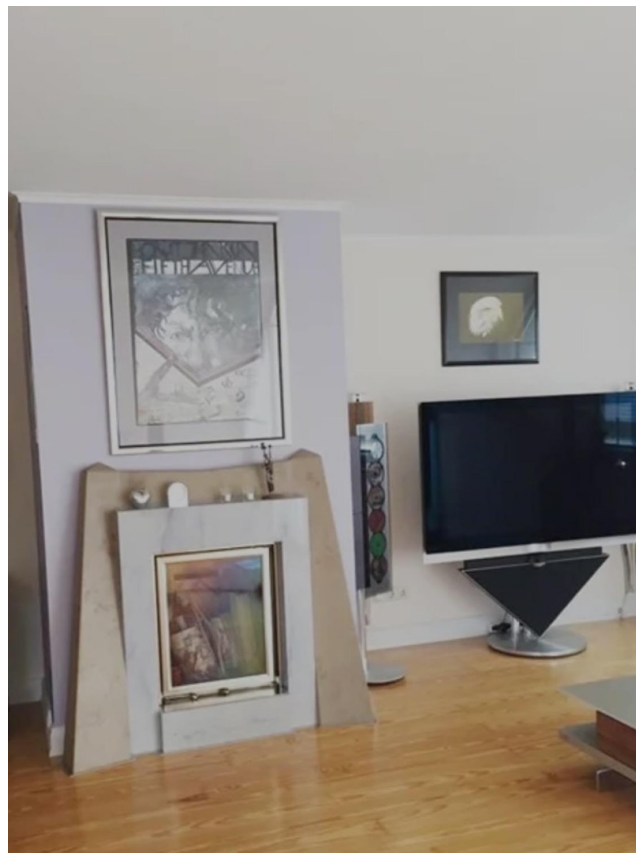


Das Esszimmer

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Redpine



Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Die Einbauküche

Exposé - Galerie

Die Einbauküche



Das Badezimmer



Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



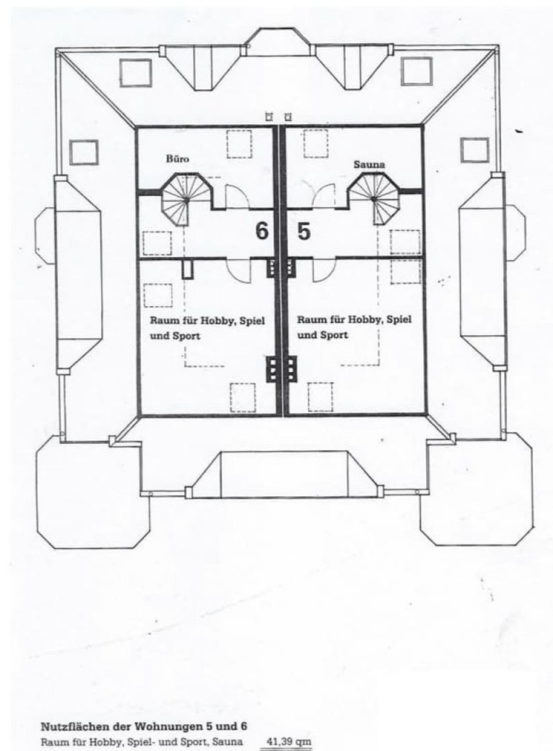
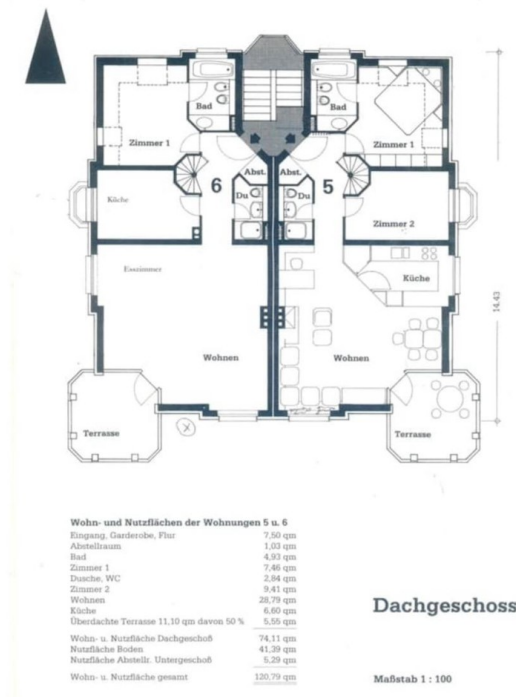
Hobby-Zimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im Dachgeschoss

Grundrisse:



Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

30.01.2018
Gültig bis

SH-2018-001665359
Registrierungsnummer¹⁾

1274720
ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Bismarckallee 49 ; 22926 Ahrensburg
Adresse

Gebäudefoto
2002
Baujahr Gebäude²⁾

2002
Baujahr Wärmeerzeuger³⁾

6
Anzahl Wohnungen

850,20 m²
Gebäudefläche (A_G) nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

H-Gas/Schweres Erdgas
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser⁴⁾

keine Art der erneuerbaren Energien **keine** Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung: Fensterlüftung Schalllüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Vermarktung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Romy Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

30.01.2018
Datum, Unterschrift des Ausstellers



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV


2) Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung eintragung, die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzutragen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) Bei Wärmeerzeugern Baugruppe der Übergeordneten

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

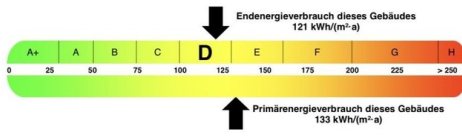


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2018-001665359
Registrierungsnummer¹⁾

Energieverbrauch

121 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes




↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**
133 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

121 kWh/(m²·a)

Zeitraum		Energieträger ²⁾	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	309.401	73.861	235.540	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizeiseln im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) gegebenenfalls nach Leerstandsauflage, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh

3) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus