

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ahrensburg

**Investor gesucht ! 4 WE/446 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester Lage von Ahrensburg (Doppelhaus + 2 Penthouses)**



Objekt-Nr. **OM-310469**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **2.890.000 €**

22926 Ahrensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	790,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	11
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	446,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In sehr guter Wohnlage von Ahrensburg entsteht auf einem großen Grundstück (fast 1500 m<sup>2</sup>) eine kleine Wohnanlage in Holzbauweise auf einem massivem Sockelgeschoss. Die Gesamtanlage besteht aus insgesamt 10 Einheiten, darunter auch eine kleine Bürofläche, die sich auf zwei Gebäude mit 4 bzw. 6 Einheiten verteilen.

Wie auch unsere vorherigen Projekte, zeichnet sich die Wohnanlage durch eine moderne und etwas außergewöhnliche Architektur aus.

Für das kleinere der beiden Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird nun ein Investor gesucht ! Es handelt sich um 4 Wohneinheiten mit insgesamt 446 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebäude ähnelt einem großzügigen Doppelhaus, hat aber gleichzeitig zwei aufgesetzte, penthouseartige Einliegerwohnungen (2-3 Zimmer) mit großen Dachterrassen und würde sich sehr gut als Mehrgenerationen-Wohnprojekt für ein bis zwei Familien eignen.

Das große Grundstück kann geteilt werden, um aus der Wohnanlage auf diesem Wege im Grundbuch zwei Einzelobjekte zu machen. In diesem Falle teilen sich die beiden Gebäude die fußläufige Erschließungsachse an der Nordseite des Grundstücks und die, im straßennahen Bereich liegenden, Parkflächen. Beide Häuser wären ansonsten autark, hätten ihre eigene gärtnerische Umlage etc.

Alle geplanten 10 Einheiten haben ihren eigenen Eingang von außen und durch die großen Verglasungen und die großzügigen Außenwohnflächen einen wunderschönen Bezug in die umliegenden Freiflächen. Das ist ruhiges und grünes Wohnen in einem für Familien geeigneten, gewachsenen Wohngebiet in seiner schönsten Form !

Für ÖPNV Fahrer liegt eine Bushaltestelle direkt vor der Tür, der nächste U-Bahnhof ist in 5-10 Minuten fußläufig erreichbar und auch zur Regionalbahn sind es nur ca. 1,5 km. Die Autobahn A1 erreicht man in wenigen Minuten Fahrzeit.

Diese Beschreibung hat Sie neugierig gemacht ? Dann nehmen Sie gerne Kontakt auf !

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Ahrensburg wird auch gerne als 'Hamburgs schöne Nachbarin' bezeichnet.

Entspanntes, kleinstädtisches Flair mit direkter und schneller Anbindung an die Metropole Hamburg, dazu schöne Naherholungsgebiete inkl. eines historischen Denkmals (Schloss Ahrensburg) ..... und nicht zu vergessen ..... ein kurzer Weg an die Ostsee.

Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte ..... alles für die tägliche Infrastruktur ist in der Mittelstadt Ahrensburg mit ca. 35.000 Einwohnern vorhanden. Und wenn es mal etwas Besonderes sein muss, ist auch der Weg nach Hamburg mit seinem extrem großen Angebot in jeglicher Hinsicht nicht weit.

Für die Bedürfnisse vieler Menschen also ein 'idealer' Wohnort, entspanntes Wohnen im Dunstkreis einer großen Metropole !

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U1, RE80+RB81) ist man schnell in Hamburg und in Lübeck. Der Autobahnanschluss zur A1 ist nur wenige Kilometer entfernt und man erreicht nicht nur die umliegenden Städte, sondern auch die nahe gelegene Ostsee in weniger als 1 Stunde mit dem PKW.

**Infrastruktur:**

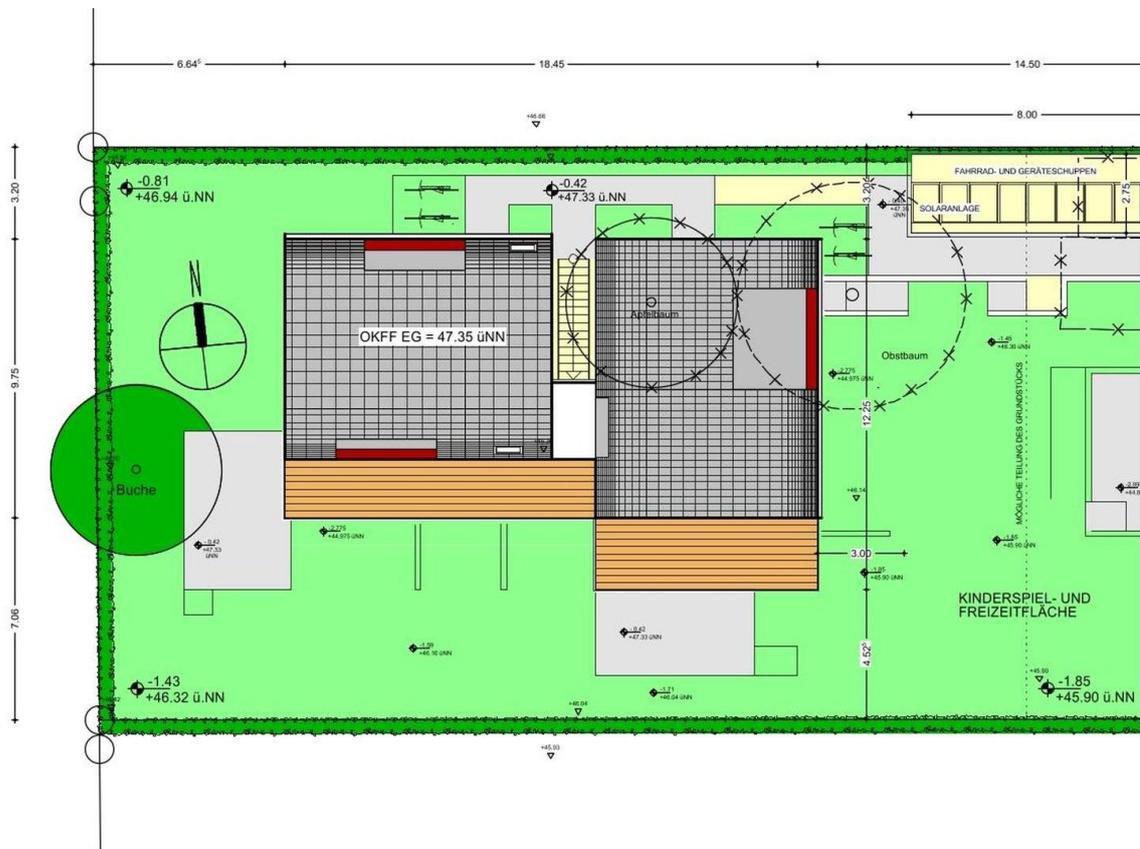
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Lageplan hinteres Grundstück