

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ahrensburg

### Einziehen und wohlfühlen: Dein neues Zuhause im Rosenweg



Objekt-Nr. **OM-313470**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Hoffmann

22926 Ahrensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	341,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zuhause!

Diese vor kurzem umfassend renovierte Doppelhaushälfte bietet neben einem großzügigen, hellen Wohn-Essbereich zum sonnigen Südwestgarten drei optimal geschnittene (Schlaf-)Zimmer, ein Arbeitszimmer und zwei moderne Bäder.

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie durch den geräumigen Flur mit vielen Abstellmöglichkeiten zur modernen Küche und das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse und dem anschließenden Südwestgarten. Ein Schlafzimmer auf der Nordostseite und ein modernes Bad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Über die urige Treppe gelangen Sie in zwei gut geschnittene Schlafzimmer, das Arbeitszimmer und das moderne Wannenbad mit Fenster.

Im Teilkeller befindet sich die Heizung und weitere Abstellfläche. Im Kaufpreis inbegriffen ist eine neue Wärmepumpe; auf Wunsch können Sie aber auch die bestehende Gasheizung (BJ 2013) weiter betreiben, oder aber die Wärmepumpe selber tauschen und von attraktiven Fördermöglichkeiten und einem Preisnachlass profitieren.

Vor und neben dem Haus können Sie mehrere Fahrzeuge auf Ihrem Grundstück parken.

## Ausstattung

+++ Altes neu interpretiert: Erstbezug nach umfassender Renovierung

+++ Familientauglich: 4,5 top geschnittene Zimmer mit Anbindung an alle Bildungseinrichtungen

+++ Für Sonnenfreunde: Terrasse und Balkon zum pflegeleichten Südwestgarten

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in gehobener Lage im Rosenweg in Ahrensburg, einer begehrten Wohngegend, die für ihre Familienfreundlichkeit und gepflegte Bebauung bekannt ist.

In fußläufiger Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie

Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und verschiedene Schulen. Auch die

Innenstadt von Ahrensburg mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Geschäften sowie dem Bahnanschluss nach Hamburg und Lübeck ist zu Fuß oder mit dem Rad über den Naturpfad "Reesenbüttler Graben" sowie per Bus schnell erreichbar.

Auch der Ahrensburger Schlosspark ist nur ca. 1 km vom Haus entfernt.

Über die Autobahn A1 gelangen Sie zügig nach Hamburg oder Lübeck.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



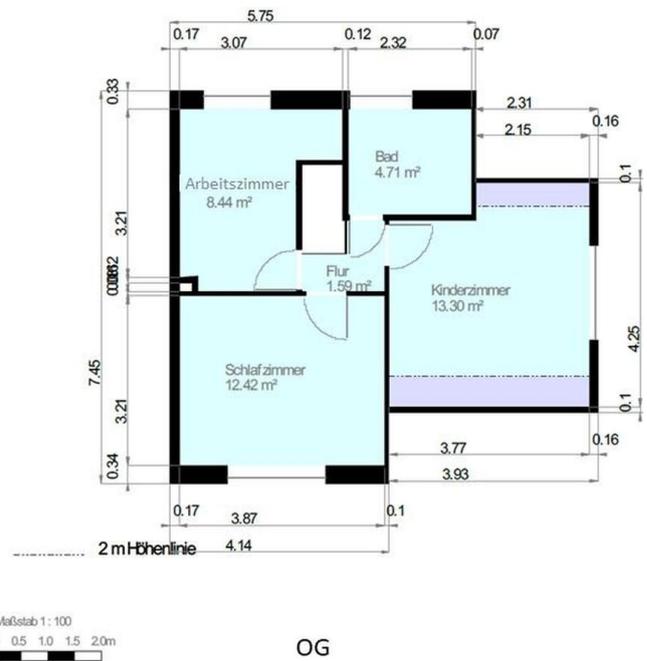
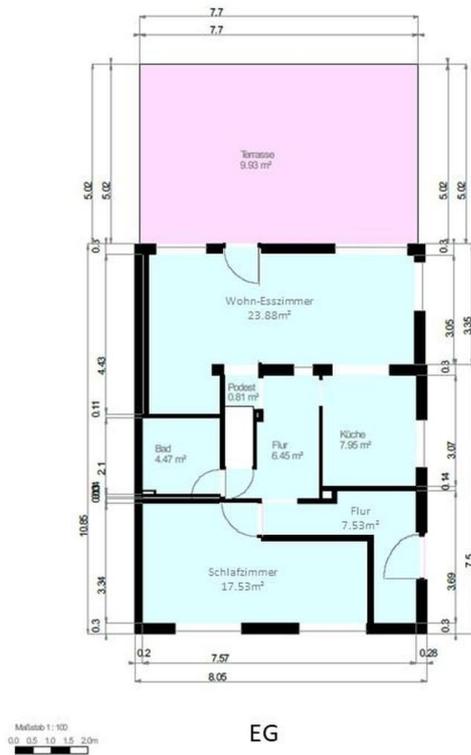
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundrisse

