

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ahrensburg

### Bezugsfertige DHH mit Westgarten in Ahrensburg



Objekt-Nr. OM-315051

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **478.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Hoffmann

22926 Ahrensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	342,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbaucharme im Rosenweg!

Diese vor kurzem liebevoll renovierte Doppelhaushälfte bietet Ihren neuen Bewohnern 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 Flur mit vielen Abstellmöglichkeiten zur offenen Küche und in das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse und dem anschließenden Südwestgarten. Ein Schlafzimmer 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 Tageslichtbad mit Badewanne.

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 2012) 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

+++ Altbaucharme im neuen Gewand: Erstbezug nach umfassender Renovierung

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

+++ Familientauglich: Viereinhalb optimal geschnittene Zimmer mit Anbindung an alle Bildungseinrichtungen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Diese DHH befindet sich in gut einer familiären Wohnlage im Rosenweg in Ahrensburg, einer begehrten Wohngegend, die für gepflegte Nachbarschaft 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	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



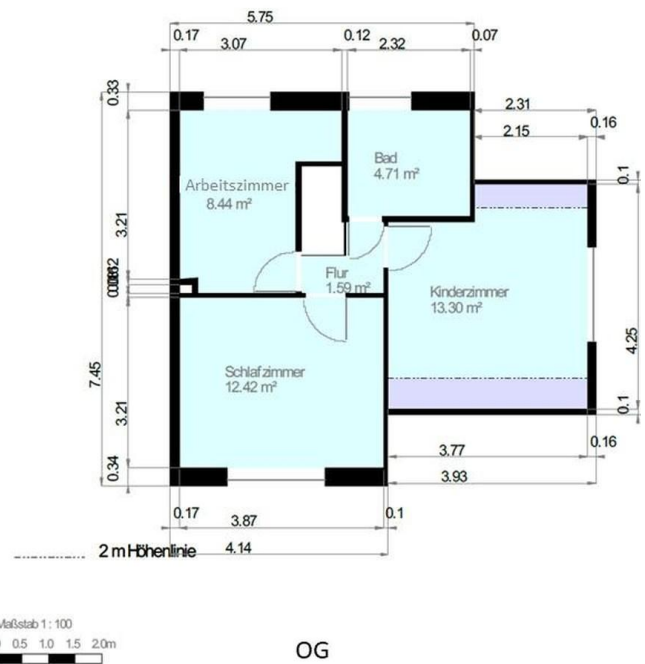
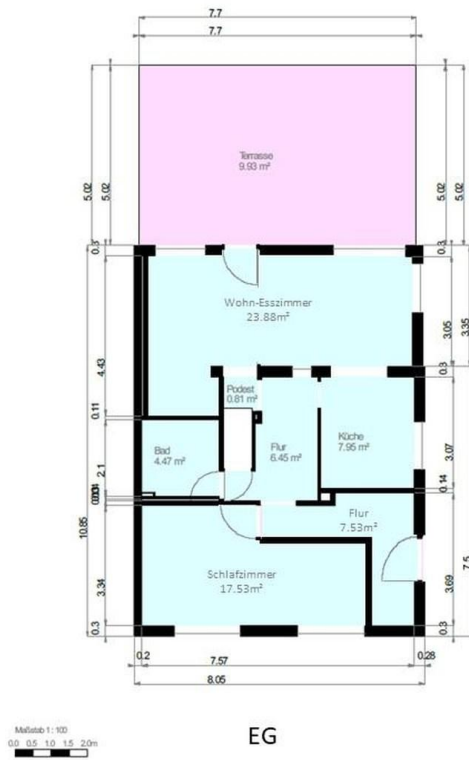
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

