

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ahrensburg

**Erstbezug nach Renovierung: DHH mit Westgarten!**



Objekt-Nr. **OM-320796**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **478.500 €**

Ansprechpartner:  
UH

22926 Ahrensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	343,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserverwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Courtagefreie DHH im Rosenweg \*\*\*

Die gemütliche Doppelhaushälfte wurde diesen Sommer umfangreich renoviert und bietet Ihnen neben einem großzügigen, hellen Wohn-Essbereich zum sonnigen Südwestgarten drei gut geschnittene (Schlaf-)Zimmer, ein Arbeitszimmer und zwei moderne Bäder.

Nach dem Betreten gelangen durch den geräumigen Flur mit vielen Abstellmöglichkeiten in die offene Küche mit Fenster und das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer. Von hier aus haben Sie Zugang zur großen Terrasse und den Südwestgarten. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein modernes Bad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Über die urige Treppe gelangen Sie ins 1. OG mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, dem Arbeitszimmer sowie dem modernen Tageslicht-Vollbad.

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 (WOLF, aus 2012) weiter betreiben, oder aber die Wärmepumpe selber tauschen und von ca. 16.000 EUR Preisnachlass sowie attraktiven Fördermöglichkeiten profitieren, wodurch Sie in Summe über 5.000 EUR sparen können!

Vor und neben dem Haus können Sie mehrere Fahrzeuge auf Ihrem Grundstück parken und/oder eine Garage oder Carport errichten.

## Ausstattung

+++ Viereinhalb optimal geschnittene, frisch modernisierte Zimmer

+++ Familienfreundliche Lage mit Anbindung an alle Bildungseinrichtungen

+++ Terrasse und Balkon zum pflegeleichten Südwestgarten

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Das Haus wird courtagefrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Die Besichtigungen werden je nach Verfügbarkeit von unserer Geschäftspartnerin Frau Becker angeboten.

## Lage

Diese Schmuckstück liegt in einer familiären Wohngegend im Rosenweg in Ahrensburg, die für gepflegte Nachbarschaft bekannt ist.

Zu Fuß erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und verschiedene Schulen. 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.

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	176,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



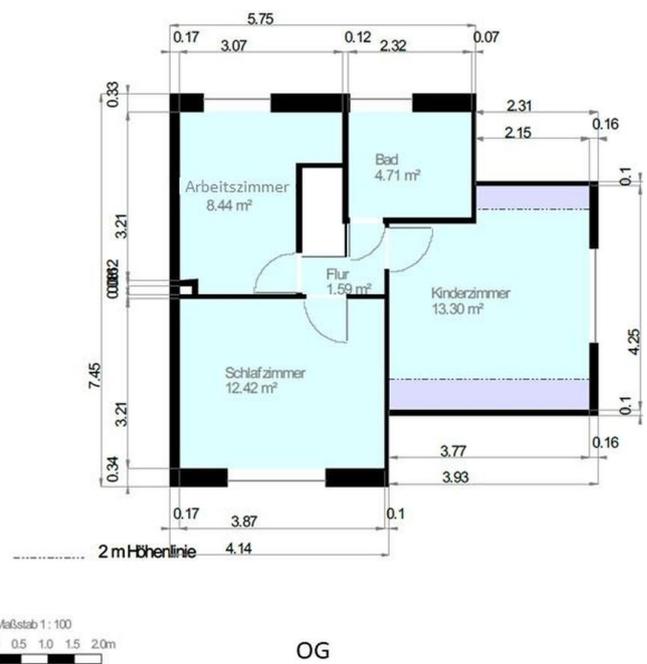
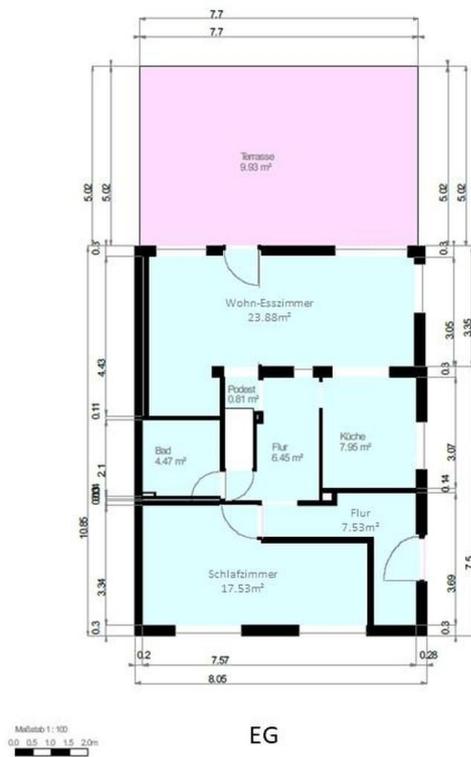
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundrisse