

Exposé

Einfamilienhaus in A

Hochwertiges Einfamilienhaus in perfekter Lage



Objekt-Nr. **OM-323330**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Ralf Dibbern

22926 A
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1974	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Einfamilienhaus handelt es sich um eine kernsanierte Bestandsimmobilie. Großer Wert wurde auf die Energieeffizienz gelegt. Das Haus verfügt über eine Erdwärmepumpe sowie eine PV-Anlage, ist damit komplett emissionsfrei und profitiert von niedrigen Heiz- und Stromkosten. Neben dem gehobenen Ambiente auf rund 150 m² Wohn- und zusätzlichen ca. 100 m² Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung großzügige, helle Räume mit viel Stellfläche. Die untere Ebene verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, einen ca. 50 m² großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse und zum wundervollen Garten. Zudem befinden sich im EG eine voll ausgestattete Küche, ein großes Arbeits-/Gästezimmer und ein WC mit ebenerdiger Dusche. Die obere Etage bietet drei großzügige und helle Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein Vollbad mit Dusche. Die großformatigen Bodenfliesen im gesamten Erdgeschoss und dem Vollbad verleihen dem Haus eine hochwertige Ästhetik. Der widerstandsfähige Vinylboden in Holzoptik in den Schlafräumen verleihen diesen Räumen ein wohlige Ambiente. Zu diesem attraktiven und freistehenden Einfamilienhaus gehören zudem eine große Garage und ein zusätzlicher PKW-Stellplatz.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet von Ahrensburg zwischen dem historischen Schloss und dem Golfplatz und ist von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken umgeben. Das 32.000 Einwohner zählende Ahrensburg gehört zur Metropolregion Hamburg und zeichnet sich durch eine hervorragende Sozialstruktur und einen hohen Freizeitwert aus. Der hohe Wohnwert ergibt sich insbesondere aus der die Stadt umgebenden Natur, den Wäldern und Grünflächen und der gleichzeitigen Nähe zur Großstadt Hamburg.

Die von der angebotenen Immobilie etwa 1,5 km entfernte Innenstadt ist bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichbar. Das urbane Stadtzentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und einen lebhaften Wochenmarkt mit frischen und regionalen Produkten. Im Stadtzentrum befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen sowie ein umfangreicher Einzelhandel.

Kindertagesstätten, Grundschulen und sämtliche weiterführenden Schulformen sind weniger als 1 km vom Objekt entfernt und damit fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Verschiedene Sportvereine, ein Schwimmbad, ein Golfplatz, Musikschulen und andere Aktivitäten gestalten das tägliche Leben in Ahrensburg sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche abwechslungsreich und interessant.

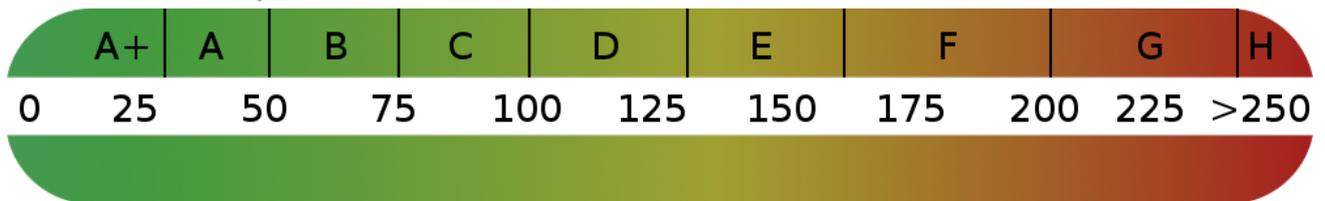
Ahrensburg verfügt über eine hervorragende verkehrstechnische Infrastruktur. Die Autobahn A1 bietet eine schnelle Anbindung an die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie an die Strände der Ostsee. Besonders zu erwähnen ist der öffentliche Personennahverkehr mit der U-Bahn der Linie U1 und die Regionalbahn, durch welche die Hamburger Innenstadt in nur 15-20 Minuten und Lübeck in 30 Minuten erreichbar sind.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Fassade Nordseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gartenblick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südterasse



Garten nach Süden

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



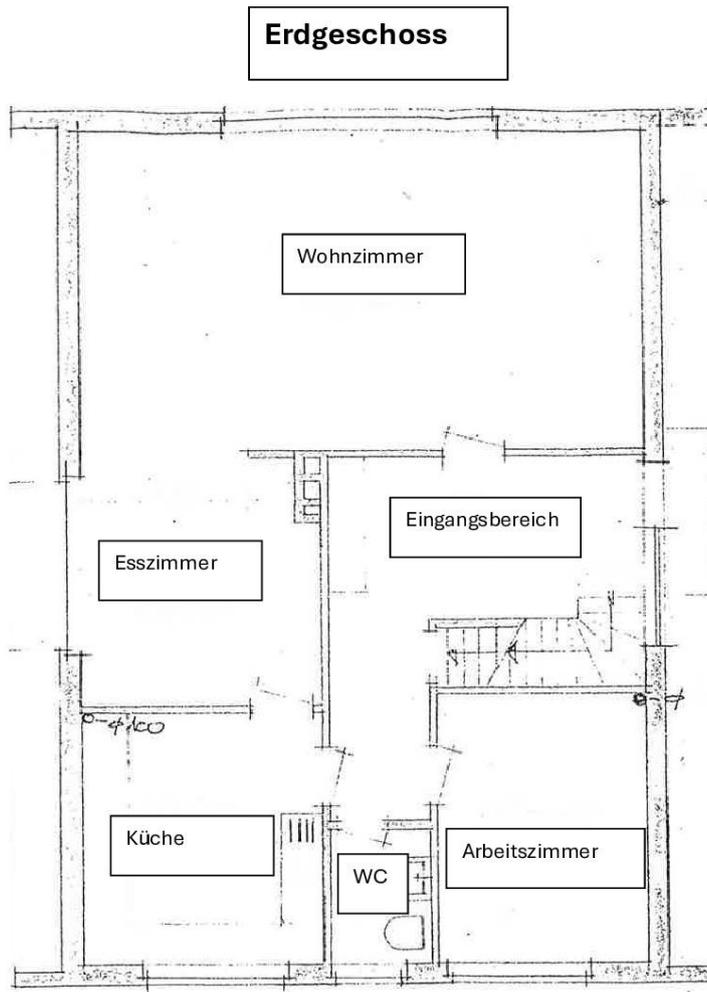
Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG

