Familiendomizil in ruhiger Wohnstraße!

Ginsterweg 4b, 22926 Ahrensburg

499.000,00 €

Heitmann Immobilien Tel.: 04102 – 82 34 44 info@HeitmannImmobilien.de www.HeitmannImmobilien.de

Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 145 m²
Grundstücksgröße	638 m²
Baujahr	1978
Bauweise	massiv
Vollkeller	
Zimmer	4
Bäder	2
Einbauküche	
Innentüren im Erdgeschoss erneuert	
Heizung/Öl	1989
Öltanks erneuert	2018
offener Kamin	
Carport mit Geräteschuppen	
Gartenhäuschen	
große Abseiten	
Süd-West-Ausrichtung	

Kaufpreis	€ 499.000
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung

Das könnte Ihr Zuhause werden….

Wenn Sie ein gemütliches Heim für sich und Ihre Familie suchen, dann beenden Sie Ihre Suche genau hier!

Dieses solide Einfamilienhaus aus dem Jahre 1978 wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ruhig gelegenen Pfeifenstiel-Grundstück in der beliebten „Siedlung Hagen“ in einer ruhigen Wohnstraße (30er Zone).

Mit seinen 4 Zimmern ist es ideal für die kleine Familie. Ein Vollkeller bietet genügend Lagerfläche. Ein Carport sowie weitere Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus nimmt mit seiner geräumigen Diele (12 m²) die Gäste in Empfang. Von hier aus erreicht man das helle und großzügig geschnittene Wohn-Esszimmer mit anschließendem Kaminzimmer (ca. 50 m²). Durch eine große Hebeschiebetür sind die Terrasse in Südwest Lage und der Garten zu erreichen. Der Essbereich befindet sich neben der Küche (8 m²) und ermöglicht so kurze Wege zwischen Küche und Esstisch. Die Einbauküche ist hell und freundlich und mit sämtlichen E-Geräten ausgestattet. Das Schlafzimmer (12 m²) befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und rundet hier mit dem modern gestalteten Wannenbad das Raumkonzept ab.

Über eine offene Holztreppe mit Holzharfe, die der Diele eine gewisse Leichtigkeit verleiht, gelangen wir in das Dachgeschoss.

Das könnte Ihr Zuhause werden….

Dieses Geschoss teilt sich in 2 große und helle Räume auf. Ursprünglich handelte es sich hier um 3 Zimmer. Dies wurde im Laufe der Jahre dahingehend geändert, dass 2 Zimmer zusammengelegt wurden. So zeigen sich heute die Zimmer mit einer Größe von 20 m² und 23 m² beeindruckend groß. Beide Zimmer verfügen über Abseiten, die weiteren Stauraum zulassen. Einer der Räume verfügt sogar über eine begehbare Abseite, die als Ankleideraum genutzt werden kann.

Im Flur steht den Bewohnern ein kleines, hell gestaltetes Duschbad mit Dachfenster sowie ein Einbauschrank zur Verfügung.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der jede Menge Lagerfläche, eine Waschküche sowie den Heizungsraum beherbergt. Die Öltanks wurden 2018 erneuert.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über ein Gartenhäuschen. Für die Pkw stehen ein Carport mit anschließendem Geräteschuppen sowie 1-2 weitere Stellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie ist auf der Suche nach neuen Eigentümern, die dieses Haus zu schätzen wissen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und bitten Sie höflich, den Bewohnern ihre Privatsphäre zu gönnen und somit von Alleingängen abzusehen.

LAGE

Die angebotene Immobilie liegt in 2. Reihe einer ruhigen Anliegerstraße der beliebten Siedlung „Am Hagen“ der schönen Schlossstadt Ahrensburg, direkt angrenzend an Hamburg.

Der Stadtkern von Ahrensburg mit seinen vielen Geschäften, Kindertagesstätten, Schulen und Arztpraxen ist in kurzer Zeit erreichbar.

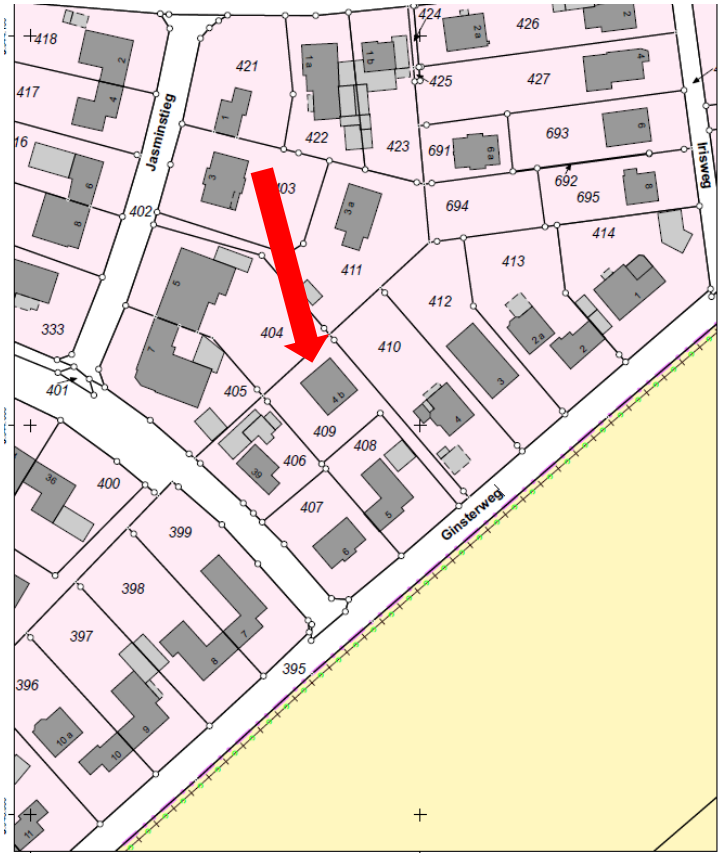
Auch das charmante Volksdorf (HH) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Siedlung grenzt an das Naturschutzgebiet Höltigbaum und bietet somit einen hohen Freizeitwert für Spaziergänge, Fahrradtouren etc. Dieses ist in wenigen Schritten von der Haustür aus erreichbar.

Ein idealer Wohnort für Familien, da es eine Vielzahl von Freizeitangeboten gibt.

Ahrensburg bietet eine gute Anbindung zur A1, so dass Sie in ca. 30 Minuten die Hamburger Innenstadt oder in ca. 35 Minuten Lübeck mit dem PKW erreichen können.

Zudem bietet die Bahn eine gute Anbindung von Ahrensburg in beide Richtungen. So ist man mit dem Regionalexpress in 15 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof und in 30 Minuten in Lübeck.

Verschiedene Buslinien gehören ebenfalls zur guten Infrastruktur der Stadt Ahrensburg.



Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

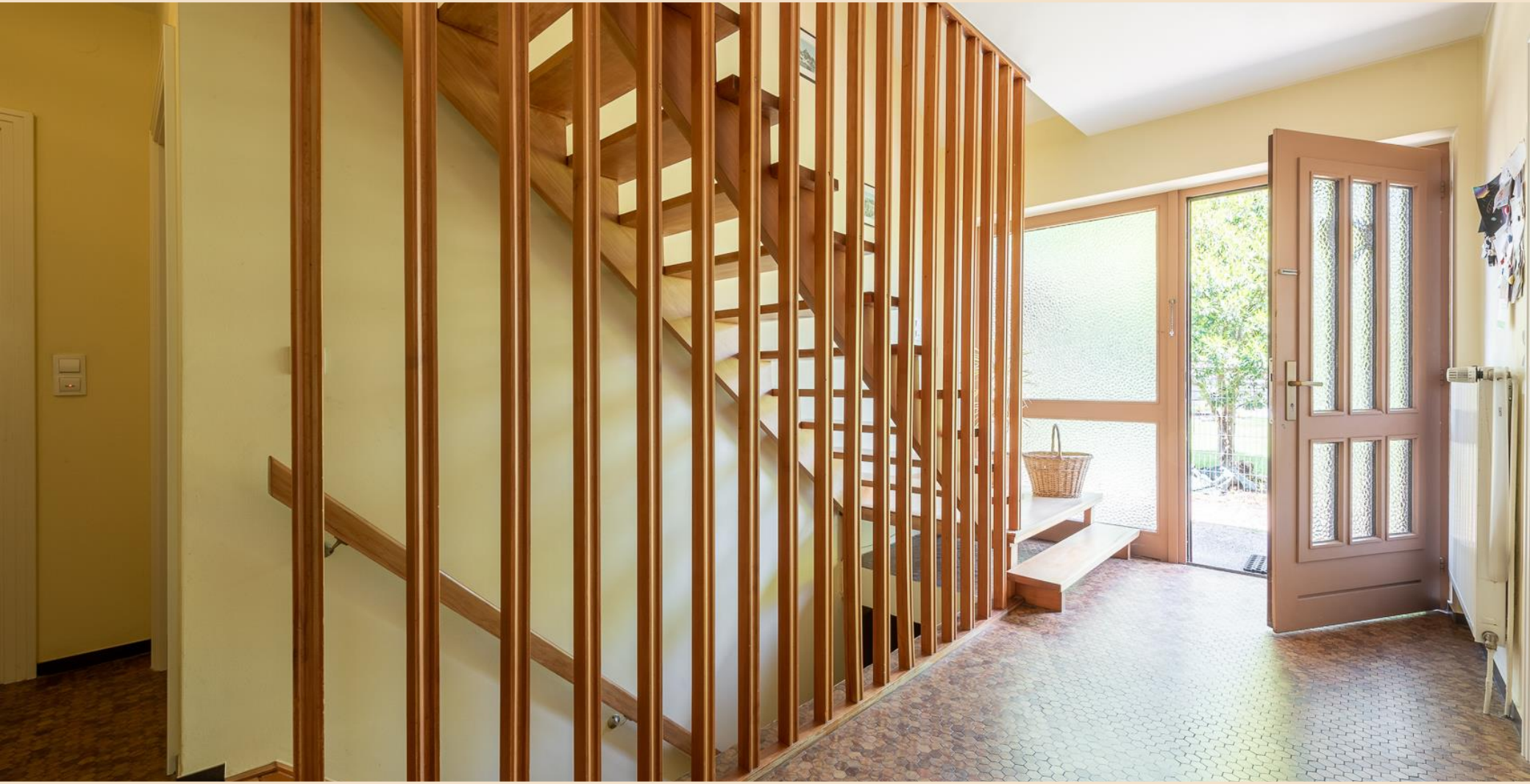
Bilder sagen mehr als Worte

Wohnbereich

Kaminzimmer

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte



Essbereich

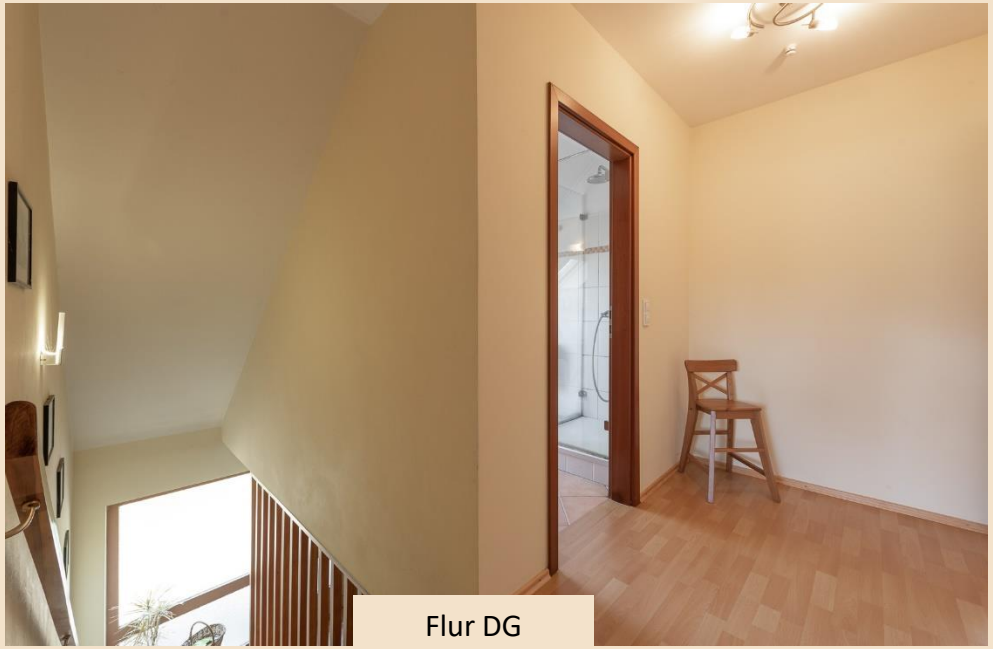
Küche

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Schlafzimmer

Bad EG

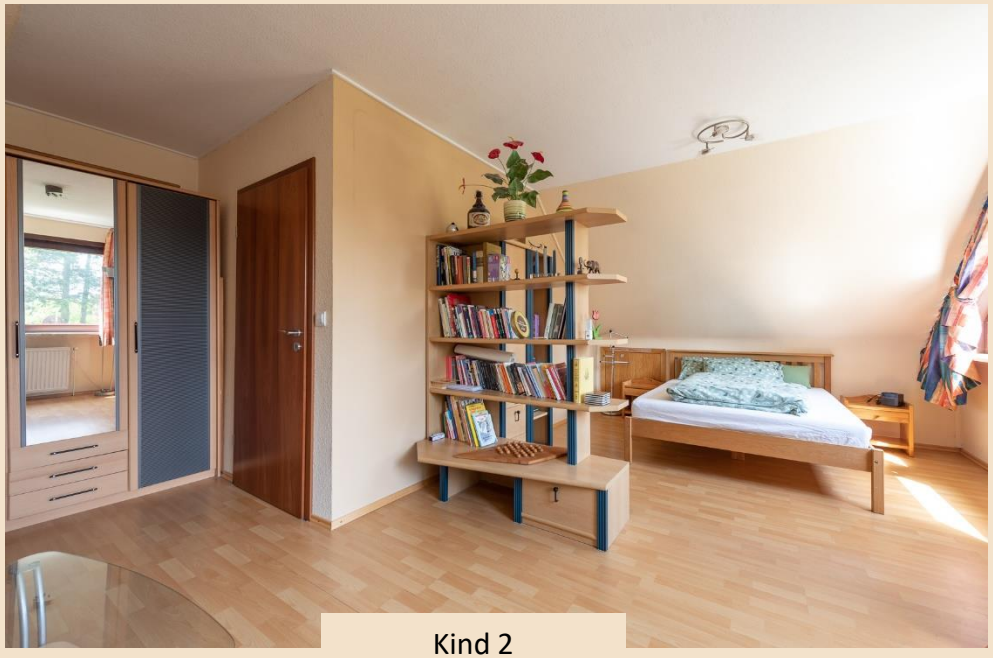


Flur DG

Bad DG

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte



Kind 2

Kind 2

Kind 1

Kind 1

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

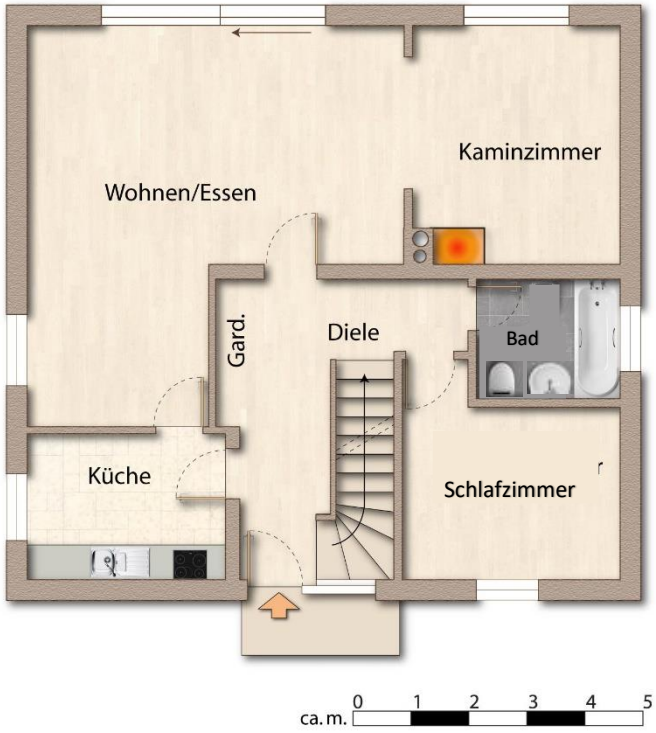
Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

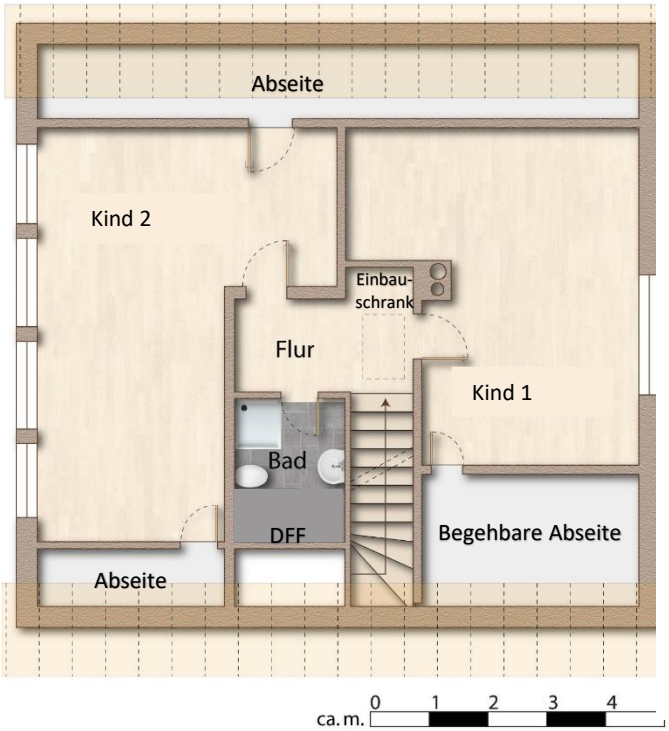
Bilder sagen mehr als Worte

Der GRUNDRISS

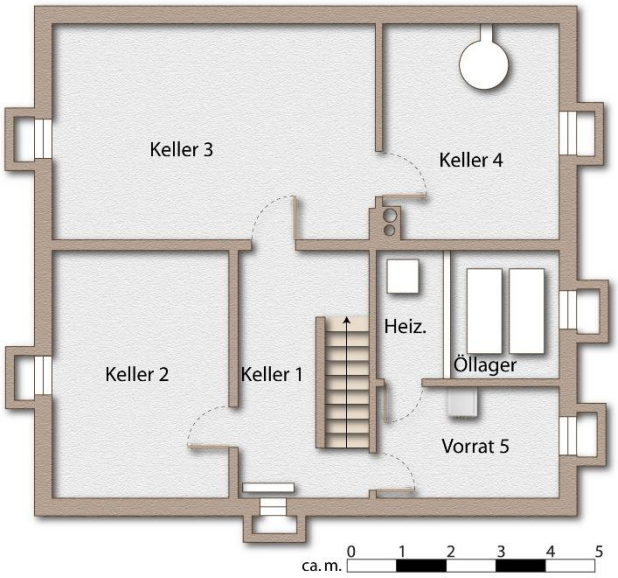
Erdgeschoss



Dachgeschoss



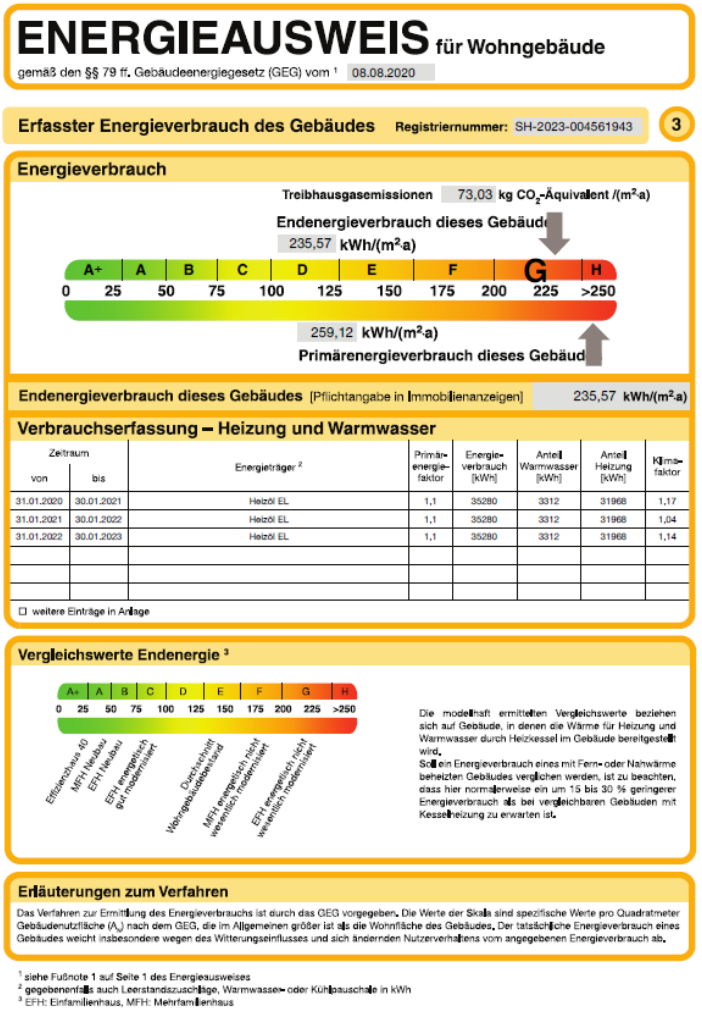
Keller



Die Wohnfläche

Erdgeschoss		**Dachgeschoss**	
Wohn-Esszimmer	35 m²	Kind 1	20 m²
Kaminzimmer	14 m²	Kind 2	23 m²
Küche	8 m²	Flur	5 m²
Diele	12 m²	Bad	4 m²
Schlafzimmer	12 m²		
Bad	5 m²		
Terrasse 25%	7 m²		
Summe	**93 m²**		**52 m²**
Gesamt	**145 m²**		

Der Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SH-2023-004561943 (3)

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 73,03 kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäud

235,57 kWh/(m^2·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

259,12 kWh/(m^2·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäud

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 235,57 kWh/(m^2·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
31.01.2020	30.01.2021	Heizöl EL	1,1	35280	3312	31968	1,17
31.01.2021	30.01.2022	Heizöl EL	1,1	35280	3312	31968	1,04
31.01.2022	30.01.2023	Heizöl EL	1,1	35280	3312	31968	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden.
Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen.
Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.
Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.

Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.