

# FAMILIENGLÜCK PUR!

## DOPPELHAUSHÄLFTE

### IN RUHIGER LAGE

In de Twiet 1, 22959 Linau



Die Terrasse wurde von uns virtuell eingerichtet



## Daten im Überblick

Wohnfläche	ca.110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	321m <sup>2</sup>
Baujahr	1995
Zimmer	4
Badezimmer (Vollbad)	
Gäste-WC	
Kaminofen	neu in 2025
Küche (Einbauküche)	
Abstellraum	2
Heizung	Gaszentralheizung 2016
Energieausweis	Verbrauchsausweis 88,61 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) "C"
Carport	1
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€ 380.000,--
Maklercourtage	3,57% inkl. MwSt.



## Das könnte Ihr Zuhause werden...•

Diese gepflegte Doppelhaushälfte auf einem 321 m<sup>2</sup> großen, real geteilten Grundstück ist ein echtes Zuhause zum Ankommen. In absolut ruhiger Lage – nur wenige Schritte vom Naturschutzgebiet Hahnheide entfernt – genießen Sie hier entspanntes Wohnen mit viel Privatsphäre.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gemütlichen Garten, der zum Verweilen einlädt und zugleich viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ein kleiner Brunnen setzt dabei einen charmanten Akzent. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Carport auf dem Grundstück.

Im Inneren präsentiert sich die Immobilie solide, ordentlich und sehr gepflegt. Das Erdgeschoss ist mit Fliesen ausgestattet und punktet mit einer alltagstauglichen Raumaufteilung: Neben der vorhandenen Einbauküche stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie zwei Abstellräume zur Verfügung – ideal für Vorräte, Haushalt und Stauraum.

Für behagliche Wärme sorgt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016. Zusätzlich schafft der neue Kaminofen (2025) eine besonders gemütliche Atmosphäre – perfekt für entspannte Abende in der kühleren Jahreszeit.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut nutzbare Räume sowie ein großzügiges Vollbad mit Dusche und Badewanne. Das dort verlegte Echtholzparkett (Ahorn) wurde gerade frisch abgeschliffen und unterstreicht den warmen, hochwertigen Charakter des Hauses.

Eine Immobilie, die mit Ruhe, Charme und Substanz überzeugt – ideal für alle, die ein solides Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und bitten höflich, von Alleingängen abzusehen

In de Twiet 1, 22959 Linau



Wohn-Esszimmer (li.original,re.digital eingerichtet)





Schlaf- und Kinderzimmer (li.original,re.digital eingerichtet)





Arbeitszimmer (li.original,re.digital eingerichtet)



Küche)



Diele



Bad



Bad



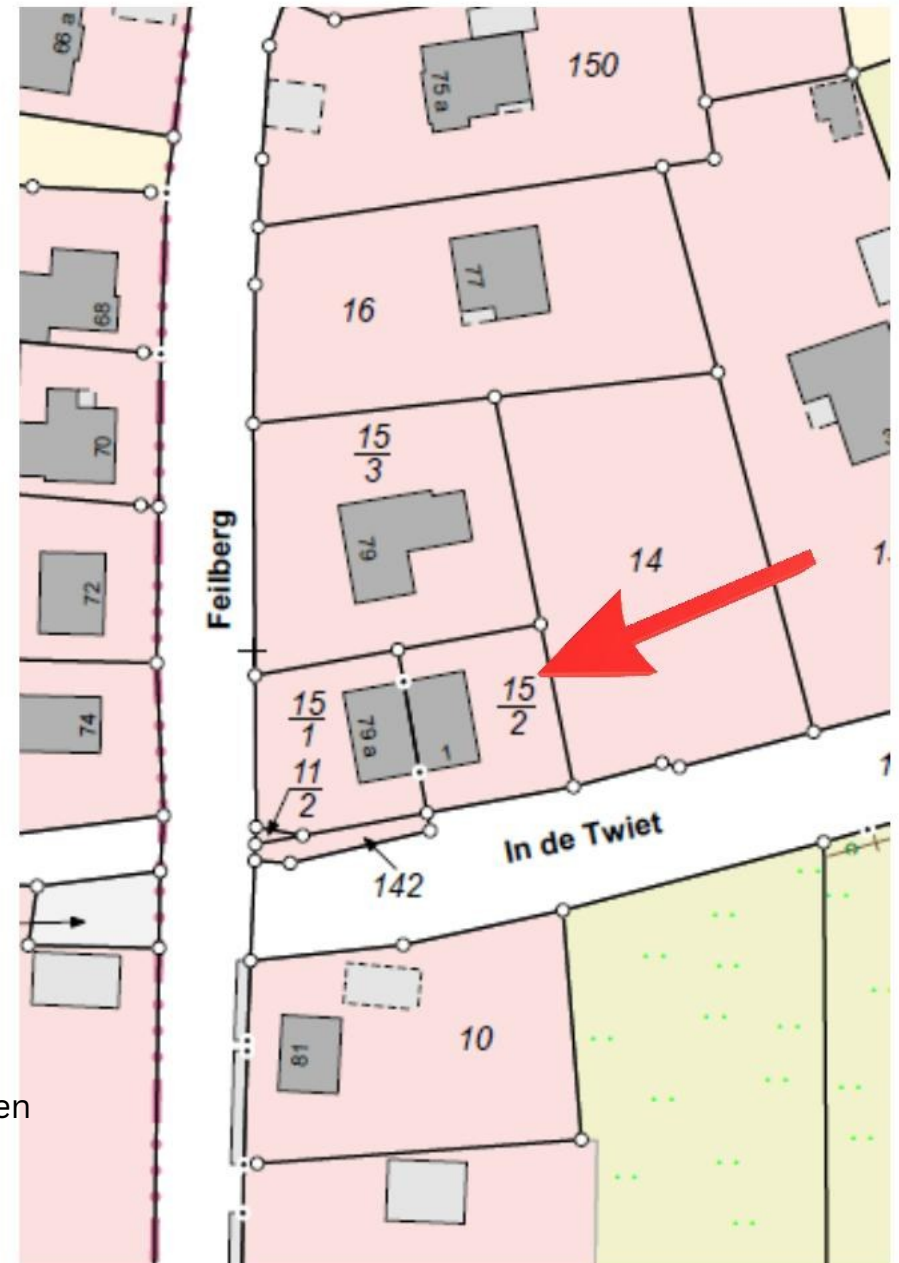
Gäste-WC



Treppenaufgang

## LAGE

- Idyllischer Ort im Kreis Herzogtum Lauenburg (Schleswig-Holstein)
- nur wenige Meter vom Naturschutzgebiet Hahnheide entfernt
- Ruhige, naturnahe Lage mit hohem Erholungswert
- Viele Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge und Radtouren im Grünen
- Besonders familienfreundlich
- Kindergarten im Ort – kurze Wege für junge Familien
- Schulen in Trittau und Sandesneben gut erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung über B404 und B75
- Hamburg und Lübeck ca. 30–40 Minuten mit dem Auto
- A1 ebenfalls gut erreichbar
- Busanbindung für Pendler und Schüler in die umliegenden Orte vorhanden



# Grundriss



## Wohnfläche

### **Erdgeschoss**

Wohn-Essbereich	ca.	32 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	10 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	11 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	1 m <sup>2</sup>
Terrasse 25 %	ca.	7 m <sup>2</sup>

Summe ca. 63 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>**

### **Dachgeschoss**

Schlafzimmer	ca.	15 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca.	13 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca.	10 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	6 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	3 m <sup>2</sup>

ca. 47 m<sup>2</sup>



Heitmann Immobilien|Rickmerspark 11|22926 Ahrensburg|+49 4102-823444 |info@heitmannimmobilien.de







## 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.

