Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

# Das Beste beider Welten: Ländliches Idyll in Großstadtnähe

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Courtage | 3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer. |
| Kaufpreis | 799.000 € |
| Garagen | 2 |

## Objektbeschreibung

Das Beste beider Welten: ein großzügiges, modernes Zuhause oberhalb der umgebenden Häuser, die Natur vor der Tür, Hamburg nur 16 Bahn-Minuten entfernt, und dank Glasfaser ideal für das Arbeiten von zu Hause.
Das Haus steht auf einem eiszeitlich geprägten Höhenzug und ist optimal nach Süden ausgerichtet. Garten und die 30 m² große Südterrasse werden fast den ganzen Tag von der Sonne verwöhnt, und durch die erhöhte Lage ist das Grundstück nahezu uneinsehbar. Sie leben hier gewissermaßen über den Dingen.
Ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet, wurde das Haus 2010 unter Leitung des renommierten Architekturbüros Prell und Partner komplett umgebaut, in Anlehnung an den Bauhaus-Stil.
Herzstück im Erdgeschoss ist der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit aufgearbeitetem Original-Parkettboden und bodentiefen Schiebetüren zur Südterrasse, aktuell als großes Home Office eingerichtet. Dazu die große, helle Küche mit Kochinsel, ein weiteres großzügiges Zimmer mit Blick auf die Koppel sowie ein geschmackvolles Bad mit Walk-in-Dusche (2019 erneuert).

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 202 m² |
| Grundstücksfläche | 668 m² |
| Zimmer | 6 |
| Balkone | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1973 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |

Im Obergeschoss erwartet Sie eine beeindruckende Raumhöhe von über 4 Metern, denn die Zimmer sind bis unter den Dachfirst offen gestaltet: Wohnbereich mit fast 30 m², großes Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, großzügiges Bad mit Wanne und Blick in den Sternenhimmel. Alle Räume mit Echtholz-Dielen aus Eiche. Zwei angelegte Dachterrassen sind bereit für Ihre Ideen.
Wenige moderne Häuser bieten zudem einen derartig großen Keller: rund 100 m², als Vollkeller mit Außenzugang. Hier finden Sie Platz und Stauraum im Überfluss.
Der Garten ist mit Rosenbeeten, Teich und Apfelbäumen naturnah gestaltet. Vom hölzernen Terrassendeck blicken Sie auf die Wasserfläche mit Schwertlilien, während sich dahinter die Landschaft öffnet. Vielleicht sitzen Sie hier morgens mit einer Tasse Kaffee in der Sonne oder genießen einen Grillabend mit Freunden.
Work-Life-Balance kann hier wirklich gelebt werden: vormittags konzentriert im Home Office arbeiten, mit 1 Gbit/s Glasfaser, und am Nachmittag durch die Natur radeln oder einen der nahegelegenen Golfplätze besuchen.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Befeuerung | Öl |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Ja |

Sie bekommen das Beste aus beiden Welten.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Energieverbrauchskennwer | 108,31kWh/m²a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1973 |
| Energieeffizenzklasse | D |

## Lage

Das Beste beider Welten: ländliches Idyll in Großstadtnähe, und dabei gut angebunden. Mit dem Regional-Express sind Sie in 16 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof, nach Ahrensburg fahren Sie knapp 10 Auto-Minuten, und der Glasfaseranschluss mit 1 Gbit/s bringt die Arbeitswelt direkt ins Haus. So lässt sich das entspannte Leben im Grünen perfekt mit Beruf und Stadt verbinden.
Das nahe Ahrensburg bietet ein attraktives Angebot an Geschäften, Boutiquen, Cafés, Restaurants und einen Wochenmarkt, dazu ein Renaissance-Schloss. Das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) erreichen Sie in rund 20 Minuten, den Hamburger Flughafen in ca. 45 Auto-Minuten. Am Bahnhof Ahrensburg steht ein großes P&R-Parkhaus bereit.
Und dabei wohnen Sie herrlich: in einer ruhigen, kopfsteingepflasterten Anwohnerstraße mit gepflegten Häusern und Blick auf Wiesen und Felder. Auf der Rückseite des Grundstücks liegt eine große Pferdeweide inmitten der typischen Holsteiner Knicklandschaft.

Weiterführende Schulen sind in Ahrensburg gut erreichbar.
Freizeit und Natur: 9 Golfplätze in der Umgebung, darunter der Golfclub Hamburg-Ahrensburg, dazu zahlreiche gepflegte Reitställe. Die Naturschutzgebiete wie der Hansdorfer Brook und der 780 Hektar große Duvenstedter Brook laden ein zum Laufen, Radfahren und Abschalten. Und für den spontanen Wochenendausflug: Lübeck und die Ostseebäder sind über die A1 schnell erreicht..

## Ausstattung

Das Haus wurde 2010 unter Leitung des renommierten Architekturbüros Prell und Partner komplett umgebaut: Das Obergeschoss wurde in Holzständerbauweise vollständig neu aufgesetzt, die gesamte Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch optimiert, und alle Fenster wurden erneuert, mit hochwertiger Holzrahmung. Im Obergeschoss liegen neue Echtholzdielen aus Eiche, im Erdgeschoss neue Fliesen. Die Bäder in Erdgeschoss und Obergeschoss wurden 2010 und 2019 erneuert, unten mit Walk-in-Dusche.
Für das Arbeiten von zu Hause: Glasfaseranschluss mit 1 Gbit/s, dazu großzügige, helle Räume, die Platz für ein echtes Home Office bieten.
Die Küche ist groß, hell und zeitlos designt, mit Kochinsel, und voll ausgestattet mit deutschen Markengeräten von Miele und Siemens, inklusive Induktion.
Zur weiteren Ausstattung gehören die Doppelgarage mit elektrischen Hörmann-Sektionaltoren (2020 erneuert) und zwei privaten Stellplätzen, die regelmäßig durch eine Fachfirma gewartete Ölheizung mit erneuertem Sicherungskasten sowie der rund 100 m² große Vollkeller mit praktischem Außenzugang, Waschkeller, zusätzlichem WC und Dusche.

Im Garten erwarten Sie das Holzterrassendeck, der Teich mit Schwertlilien, Rosenbeete und Apfelbäume.

## Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

Weitblick ins Grüne

Guter Tagesstart

Bad zum Entspannen

## Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918