



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

Ein-/Zweifamilienhaus nahe zur Ostsee und Holsteinische Schweiz



Am Jägerhof 3, 23623 Ahrensböök



Daten im Überblick

Baujahr circa	1953
Objektzustand	Gut
Qualität der Ausstattung	Gut
Verfügbar ab	sofort
Preis	319.000,00 Euro
Käuferprovision	3,57 % incl. 19% Mehrwertsteuer auf den im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis
Grundstücksfläche circa	855 m ²
Wohnfläche circa	165 m ²
Etagenzahl	1
Zimmer	6
Anzahl der Badezimmer	3
Keller vorhanden	Ja
Garten-/mitbenutzung	ja
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	2x Garage 3x Stellplatz



Energieausweis	Bedarfssausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	19.03.2026
Gültig bis	18.03.2036
Endenergiebedarf	355,50 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Gas / Holz
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr der Heizung	Energieausweis 2004 (Heizung wurde 2023 erneuert)
Fahrzeit zur Ostsee:	15-20 Minuten
Fahrzeit nach Kiel:	55 Minuten
Fahrzeit nach Lübeck:	30 Minuten

Beschreibung

Beliebtes Ahrensböök - Sie suchen eine großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus in guter Lage von Ahrensböök?

Dann haben Sie hier die richtige Immobilie gefunden.

Das von uns angebotene Haus verfügt derzeit über 2 Wohneinheiten. Eine 3-4 Zimmerwohnung im Erdgeschoss und eine 2 Zimmerwohnung im Obergeschoss. Das Haus wurde 1953 in Massivbauweise errichtet. Das Objekt bietet neben einem schönen Garten und der zentralen Lage, eine Garage, dessen Dach als Terrasse genutzt werden kann von der man eine hervorragende Aussicht über die anliegenden Felder hat.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 4 Zimmer, ein Wannenbad eine separate Küche und einen Abstellraum. Von hier erreichen Sie auch die 2 Räume im Keller sowie die Terrasse und den Garten.

Diese Wohneinheit ist zurzeit vermietet.



Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 2 Zimmer, 2 Duscbäder sowie eine im Wohnzimmer integrierte Einbauküche. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Diese Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden. Eine vielseitige Nutzung zum Beispiel als Eigenheim für die große Familie, generationsübergreifendes Wohnen, als Ferienwohnung oder auch zur Vermietung ist dieses Haus gut geeignet.

Details/Highlights

- Schöner Garten mit Südausrichtung
- Tolle Dachterrasse
- Großzügige Zimmer Aufteilung mit potential
- Kaminofen
- ruhige Lage

Lage

Die Immobilie liegt im beschauliche Ahrensbök.

Ahrensbök ist Teil der Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und liegt gut 20 km nordwestlich von Lübeck.

Die Ostseebäder Scharbeutz, Sierksdorf und Timmendorfer Strand sind 15 bis 20 Autominuten entfernt, was den Standort besonders attraktiv für Sommerausflüge macht.

Durch die gute Lage verfügt Ahrensbök über eine vergleichsweise gute Infrastruktur und dem Autobahnanschluss zur A1 mit rund 10 Minuten Fahrzeit über optimale Verkehrsanbindungen. Das Rathaus, Einkaufsstätten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Geldinstitute befinden sich in der fußläufig erreichbaren Ortsmitte.

Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Bitte rufen Sie uns unter 04139–695012 an für Ihren individuellen Termin.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungsberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

Bilder

Außenansicht



Terrasse





Wohnzimmer OG



Küche OG





Dachterrasse



Bäder OG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Bad EG

