



IMMO-BIEHL

Exposé



WWW.IMMO-BIEHL.DE
persönlich - nah - stark

WILLKOMMEN!



Gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem, uneinsehbarem Garten.

Am Ende einer ruhigen Sackgasse erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen, 1.013 m² großen Grundstück.

Ein genauer Blick lohnt sich...



IMMO-BIEHL

Auffahrt
Hugo-Schilling-Weg 14



IMMO-BIEHL

FAKTEN

GRUNDSTÜCK



1013m²

Uneinsehbar, eingezäunt und absolut ruhig
gelegen. Ein traumhaftes Grundstück in bester
Lage.

ZIMMER



04

4 Zimmer und 3 Bäder (2 WC's)

WOHN- NUTZFLÄCHE



153m²

komfortables Wohnen + über 50qm Keller inkl. Sauna
und exklusiver Wintergarten mit Kamin

ERNEUERUNGEN



1985

2022

1985 Garage erbaut / 1999-2000 Wintergarten / 2012
vollständige Isolierung des Daches inkl. neue
Dachpfannen / 2022 neue Viessmann Gas-Heizung

KAUFPREIS



769K

auf Verhandlungsbasis
zzgl. Maklercourtage
von 3,57% inkl. MwSt.



IMMO-BIEHL



OBJEKT

Mit rund 153 m² Wohnfläche, insgesamt vier Zimmern und drei Bädern bietet dieses Haus viel Platz für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauqualität, den liebevoll angelegten Garten sowie ein durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene (nicht barrierefrei).

Bereits beim Betreten wird deutlich, mit welcher Sorgfalt die Immobilie über viele Jahre gepflegt wurde. **Hochwertige Materialien, massive Echtholz-Einbauschränke und der exklusive Wintergarten unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses.**

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand – bauliche Mängel oder offene Renovierungsarbeiten sind nicht vorhanden. Lediglich eine optische Modernisierung nach persönlichem Geschmack kann sinnvoll sein.



IMMO-BIEHL

WOHNEN MIT DURCHDACHEM GRUNDRISS

Der großzügige Eingangsbereich bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht den Zugang zu sämtlichen Räumen.

Auf der linken Hausseite befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei Tageslichtbäder. Das erste Bad ist als Duschbad ausgeführt und dient ausschließlich zum Duschen (ohne WC). Das zweite Bad befindet sich en Suite am Schlafzimmer und ist mit Badewanne, WC und zwei Waschbecken ausgestattet. Das kleine SZ, das derzeit als Büro genutzt wird, verfügt zusätzlich über eine Klimaanlage sowie einen hochwertigen Massivholz-Einbauschränk mit integriertem Schrankbett. Vom Flur aus gelangen Sie in ein schlichtes Gäste-WC sowie in ein weiteres Zimmer (Durchgangszimmer) mit direktem Zugang in den Garten.

Rechts vom Eingangsbereich befinden sich die Einbauküche mit Zugang zum Keller sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Dieser beeindruckt durch seine offene Gestaltung und bietet ausreichend Platz für einen Familien-Esstisch, eine komfortable Wohnlandschaft sowie eine zusätzliche Sitzecke. Der Kamin schafft dabei eine besonders gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Bei Bedarf lässt sich der hintere Wohnbereich mit wenigen Maßnahmen als separates Zimmer nutzen – ideal als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Auch ein Ausbau der Küche zu einem offenen Raumkonzept ist möglich - bitte sprechen Sie uns an.



IMMO-BIEHL

AKTUELL

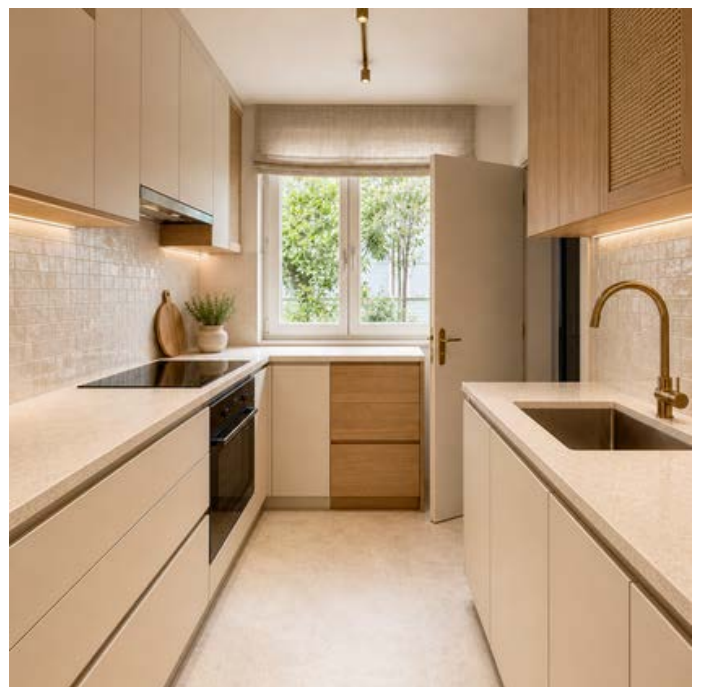


SZ / z.Z. Büro

KI GENERIERT



Küche



AKTUELL



Badezimmer en suite

KI GENERIERT



Wohn/Essbereich



IMMO-BIEHL

AKTUELL



Wohnbereich

KI GENERIERT



Flur



IMMO-BIEHL

GARTEN

Das 1.013 m² große Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Dank der eingewachsenen Bepflanzung und des alten Baumbestands ist der Garten nahezu uneinsehbar und schafft eine ruhige, idyllische Atmosphäre.

Liebevoll angelegte Rosenbeete und weitere Zierpflanzen sorgen während der Sommermonate für eine beeindruckende Blütenpracht, ohne dabei besonders pflegeintensiv zu sein.

Die Immobilie lässt sich vollständig umrunden. Auf dem Weg zur Garage passieren Sie ein dekoratives Messingtör sowie einen großen Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung. Neben der beheizten Garage steht Ihnen eine lange Auffahrt zur Verfügung, die zusätzliche Stellfläche bietet. Die Garage wurde 1985 nachträglich erbaut, ist beheizt und nicht elektrisch bedienbar.





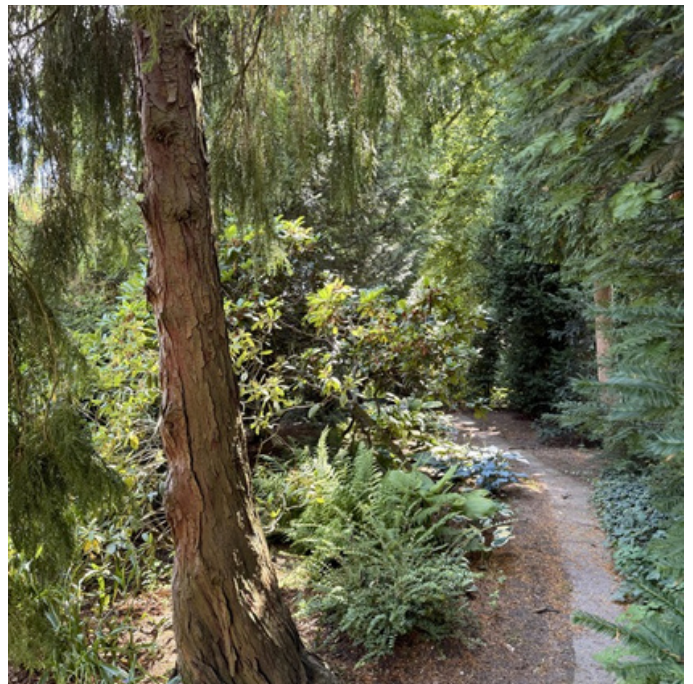
Wintergarten an der
Terrasse



Torbogen an der Garage



Garten



schön eingewachsen



Schlafzimmer Seite



Garten



Auffahrt zur Garage



Garage



uneinsehbar, ruhig,
pflegeleicht



IMMO-BIEHL

EXKLUSIVER WINTERGARTEN

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der hochwertige Wintergarten, der in den Jahren 1999/2000 errichtet wurde. Dieser erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als gemütlicher Rückzugsort, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein integrierter Kamin sorgt auch in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.



IMMO-BIEHL

KELLER

Der Keller präsentiert sich außergewöhnlich gepflegt und wohnlich.

Insgesamt stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung:

- zwei großzügige Abstellräume, einer davon derzeit mit zwei Betten ausgestattet,
- ein Dusch-Badezimmer mit Hauswirtschaftsbereich und Heizungsanlage,
- sowie eine fest installierte, funktionstüchtige Sauna für entspannte Stunden zu Hause.

HEIZUNG

Die moderne Viessmann-Gasheizung wurde im Jahr 2022 erneuert.

Bitte beachten Sie den Energieverbrauch: In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie dauerhaft auf etwa 24 °C beheizt. Dadurch fallen die Verbrauchs- und Energiewerte vergleichsweise hoch aus. Bei einem üblichen Heizverhalten ist von einem deutlich geringeren Energieverbrauch auszugehen.

SONSTIGES

Die Immobilie wird vollständig möbliert verkauft. Zum Kaufumfang gehört die Ausstattung, die Sie bei der Besichtigung vorfinden.



IMMO-BIEHL



Kellerabgang



Sauna



Heizung Viessmann
2022



Abstellraum /
Stromkasten



GRUNDRISS



IMMO-BIEHL



GRUNDRISS KELLER



IMMO-BIEHL

Welcome

AHRENSBURG

HUGO-SCHILLING-WEG 14

In einer der begehrtesten Wohnlagen Ahrensburgs gelegen, vereint diese Immobilie die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeldes mit der Nähe zur Metropole Hamburg. Der Hugo-Schilling-Weg ist eine gepflegte, verkehrsberuhigte Anliegerstraße, geprägt von einer anspruchsvollen Einfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken und viel Grün. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein harmonisches und niveauvolles Wohnambiente, das gleichermaßen Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

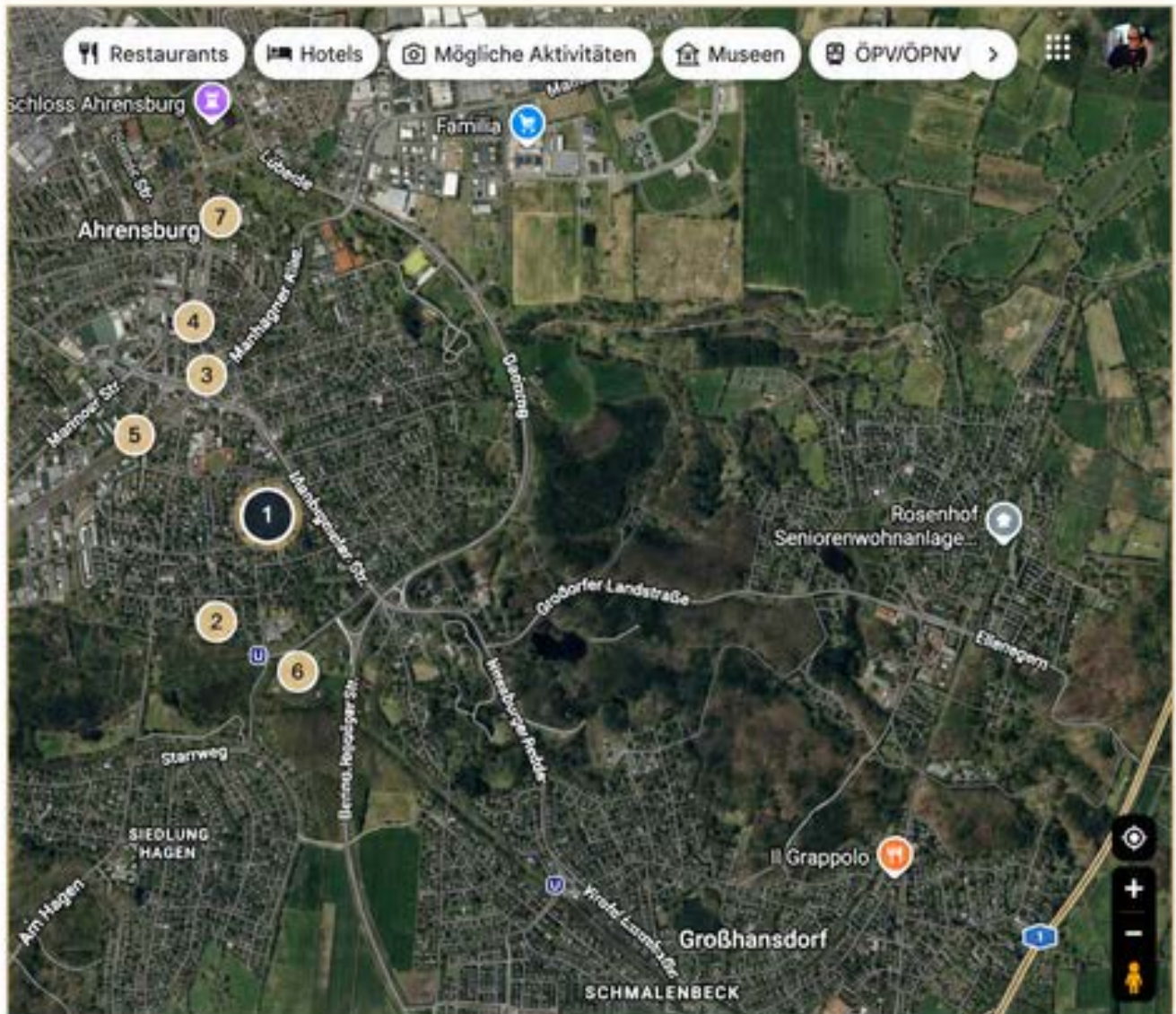
Mehr unter: www.immo-biehl.de



IMMO-BIEHL

Hugo-Schilling-Weg 14

22926 Ahrensburg



ORIENTIERUNGSPUNKTE

- | | |
|---|--|
| 1 Objektstandort
Hugo-Schilling-Weg 14 | 5 Regionalbahn
Bahnhof Ahrensburg |
| 2 Schule
Grundschule Am Aalfang | 6 U-Bahn
U1 Ahrensburg Ost |
| 3 Ärzte
Praxis / Ärztezentrum Manthager Allee | 7 Freizeit
Schloss Ahrensburg / Innenstadt |
| 4 Einkauf
EDEKA und Ahrensburger Zentrum | |



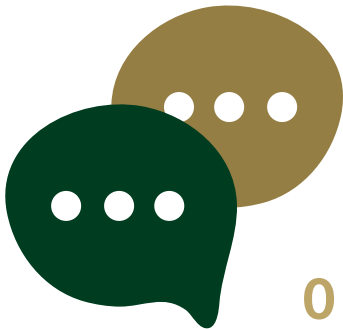
IMMO-BIEHL

INTERESSIERT?

RUFEN SIE UNS AN!

Überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Pflege, der hochwertigen Ausstattung und der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.



04101 - 601 35 27

MAREIKE + NICOLAS BIEHL

WWW.IMMO-BIEHL.DE



Barmstedter Straße 35
25486 Alveslohe
kontakt@immo-biehl.de



① **Sie planen selbst einen Verkauf?**

Bei einem persönlichen Treffen erläutern Sie uns Ihr Vorhaben und Ihre Wünsche (ob Verkauf oder Vermietung) und wir besprechen mit Ihnen gemeinsam alle Optionen. Wenn wir von einer „persönlichen Beratung“ sprechen, dann meinen wir das auch so!



② **Sie sind nicht irgendein Kunde!**

Wir begleiten Sie vom 1. Tag bis zum Notartermin und darüber hinaus...

Sie müssen sich beim Verkaufsprozess um nichts kümmern, mit uns bekommen Sie ein Rund-Um-Sorglospaket.



③ **Kostenlose Wertermittlung**

Eine Immobilie gehört zu unseren größten Vermögenswerten – nehmen Sie sich die Zeit und lassen Sie sich eine genaue Immobilienbewertung erstellen.

DAMIT SIE KLARHEIT + SICHERHEIT HABEN!

Unsere Wertermittlung ist absolut
KOSTENLOS + UNVERBINDLICH!

WARUM IMMO-BIEHL?