

# Exposé

## Wohnen in Ahrensburg

**Ahrensburg: 355 qm Baugrundstück in bester Wohnlage  
direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-329563

### Wohnen

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomas Grimm

Rosenweg 11a  
22926 Ahrensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Grundstücksfläche

355,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück von 355 qm im beliebten Ahrensburger Rosenweg kann direkt vom Eigentümer erworben werden. Eine Makler-Courtage fällt auf diese Weise nicht an.

Das Grundstück befindet sich in bester Wohnlage im Rosenweg 11a in Ahrensburg, einer begehrten Wohngegend, die für ihre Familienfreundlichkeit und gepflegte Bebauung bekannt ist.

### INFORMATIONEN ZUM GRUNDSTÜCK:

Das sehr gut geschnittene Grundstück ist Teil eines größeren Flurstückes, das vom Eigentümer gerade neu geteilt wurde (Realteilung, keine Wohnungseigentümergeinschaft WEG). Lage und Größe des hier angebotenen Baugrundstücks "C1" ist im beigefügten Lageplan zu erkennen.

Das direkte Nachbargrundstück "B" (483 qm, 299.000 EUR) ist ebenfalls zu verkaufen, so dass auf Wunsch beide Grundstücke (C1 und B) gemeinsam gekauft und zu einem großen Grundstück von 838 qm zusammengelegt werden könnten.

Auf dem Grundstück befindet sich kein Altbestand. Es ist vollständig geräumt, alllastenfrei und mit Gas, Wasser, Strom und Glasfaser erschlossen.

### BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT:

Das Grundstück wird nicht vom Eigentümer entwickelt und bebaut. Sie können es daher - im Rahmen der baubehördlichen Vorgaben - ganz individuell gestalten, planen und bebauen lassen.

Im Rosenweg gibt es keinen Bebauungsplan, daher ist die Bebauung an der vorhandenen ortsüblichen Bebauung auszurichten. Eine genehmigte Bauvoranfrage für ein zweigeschossiges Einzelhaus mit Satteldach und einer Wohnfläche von ca. 120 qm liegt vor.

Das Baugrundstück wird über das benachbarte Grundstück B erreicht und erschlossen (siehe Lageplan). Es gewährt selbst wiederum dem benachbarten Grundstück C2 die Zufahrtsmöglichkeit (siehe Lageplan). Entsprechende Leitungs- und Wegerechte sind auf beiden Grundstücken eingetragen. Alle 3 Grundstücke teilen sich also die Zuwegung.

## Sonstiges

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage direkt vom Eigentümer. Dieser trifft sich - nach Vereinbarung - auch gern mit Ihnen vor Ort zu einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Ihr neues Zuhause im Rosenweg bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

In fußläufiger Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und verschiedene Schulen. Auch die City von Ahrensburg mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Geschäften ist nur ca. 1,2 km entfernt. Zum Besuch der Innenstadt oder für Fahrten zum Bahnhof können sehr gut das Fahrrad oder die nur 150 m vom Grundstück entfernt liegende Bushaltestelle genutzt werden.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung des Rosenwegs zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Ausflüge in die umliegenden Naherholungsgebiete. Unmittelbar hinter dem Grundstück verläuft der „Reesenbüttler Graben“, der als Wander- und Radweg zur Ahrensburger Innenstadt zu Spaziergängen und Hunderunden einlädt. Im nahegelegenen Schlosspark Ahrensburg können Sie entspannten Stunden im Grünen verbringen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab: Die Autobahn A1 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, sodass Sie schnell und bequem in die Hamburger Innenstadt oder an die Ostsee gelangen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bushaltestellen in der Nähe (150 Meter), die eine bequeme Anbindung an das regionale

und überregionale Verkehrsnetz gewährleisten. Der Ahrensburger Regionalbahnhof und der U-Bahnhof Ahrensburg West liegen nur ca. 1,2 km entfernt, so dass der Anschluss nach Hamburg oder Lübeck bequem gewährleistet ist.

Der Rosenweg in Ahrensburg bietet Ihnen somit eine ideale Wohnlage für ein

angenehmes und gleichzeitig gut angebundenes Leben – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser idyllischen Umgebung!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Baugrundstück C1



Straßenansicht

# Exposé - Galerie

**SPRICK & WACHSMUTH**  
VERMESSUNG

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (DolV)  
Beratender Ingenieur für Vermessungswesen  
info@sprick-vermessung.de www.sv-vermessung.de

## Lageplan

Auftrag Nr.: 240097 Plan Nr.: 4  
 Bearbeiter: J. Krause Datum: 04.06.2024  
 Höhenbezug: ohne Maßstab: 1:500  
 Gemeinde: Ahrensburg  
 Gemarkung: Ahrensburg  
 Flur: 7  
 Flurstück: 294, 295

**Ahrensburg**  
M. Eng. Steve Wachsmuth (DolV)  
Große Straße 27-29 22926 Ahrensburg  
T 04102 9719-0 F 04102 9719-25

**Schwarzenbek**  
M. Eng. Steve Wachsmuth (DolV)  
Hamburger Straße 33 21693 Schwarzenbek  
T 04101 30 61 F 04101 30 62

**Glinde**  
Ober Weg 3a 21509 Glinde  
T 040 71820-0 F 040 71820-25



**Bemerkung:** Die Flächen- und Flurstücksangaben bleiben bis zur Übernahme ins Liegenschaftskataster unverbindlich.  
Die Lage der umliegenden Gebäude und der Grenzen wurden aus den amtlichen ALKIS-Daten in digitaler Form übernommen. Für die Richtigkeit dieser Daten wird keine Gewähr übernommen.

Lageplan

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 03.04.2014  
 Flurstück: 295  
 Flur: 7  
 Gemarkung: Ahrensburg

Gemeinde: Ahrensburg  
 Kreis: Stormarn

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
 Erteilende Stelle: ObVI Karsten Sprick  
 Rathausplatz 31 22226 Ahrensburg  
 Telefon: 49 41102 5175-3  
 E-Mail: k.jaskulski@sprick-vermessung.de



Maßstab: 1:500  
 Für den Maßstab dieser Auszüge aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabrahmen maßgebend.  
 Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch.  
 (B) Vermessungs- und Katastergesetz (L.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

Beispiel Bebauung



Luftbild