



## 23623 Ahrensbök

Wohnhaus + Gästehaus mit großen Grundstück in Feldrandlage! Nur 15 Minuten bis zur Ostsee!

[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERKOURTAGE**

**389.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**789 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Trepte-Immobilien GmbH**

Thomas Bensow - Zentrale

Henstedt-Ulzburg

Tel.: 04193 / 92007

Anfrage.Thomas.Bensow@trepte-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	789 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1909
letzte Modernisierung	2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1909
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	7
---------------	---



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

### Extras

- Dacheindeckung 2025 NEU
- Einbauküche EG 2025 NEU
- Badezimmer EG 2025 NEU
- Einbauküche DG 2025 NEU
- Duschbad DG 2025 NEU
- Gästehaus modernisiert 2025 NEU
- Vomöbliert / Möbel 2025 NEU
- Riesengrundstück in Feldrandlage!  
u.v.m.



## Beschreibung

Diese von uns zu vermittelnde Jugendstilhaushälfte mit separaten Gästehaus, welches sich auch als Büro anbietet, wurde ursprünglich im Jahr 1909 erbaut und im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Ambiente überzeugen. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und den Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen eröffnet. Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die moderne Wohnküche als zentraler Treffpunkt für die ganze Familie dient. Die im Zuge der Modernisierung neu installierten Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss überzeugen durch zeitgemäßes Design und Funktionalität. Das Haus bietet sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss komfortable Schlafbereiche. Ergänzt wird das Raumangebot durch stilvoll modernisierte Badezimmer, darunter ein neues Badezimmer im Erdgeschoss sowie ein Duschbad im Dachgeschoss. Auch ein großzügiges Kinderzimmer mit praktischem begehbarem Kleiderschrank unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie. Ein besonderes Highlight ist das separate Gästehaus, welches ebenfalls im Jahr 2025 modernisiert wurde. Es eignet sich ideal als Büro, oder für Gäste und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Diese zusätzliche Einheit schafft Raum für flexible Lebenskonzepte und steigert den Wohnwert erheblich. Das ca. 789 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Platz zur freien Entfaltung und überzeugt durch seine Großzügigkeit. Ob Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Ruhesuchende, hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort im Grünen. 5 umfänglich modernisiert und verfügt über ein großes Grundstück in Feldrandlage.

## Lage

Gnissau, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ahrensböök, bietet genau das, was sich viele Familien für ihren neuen Lebensmittelpunkt wünschen: Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins überzeugt Gnissau mit viel Grün, weiten Feldern und einer entspannten, familiären Atmosphäre. Hier können Kinder noch unbeschwert aufwachsen, draußen spielen und die Natur direkt vor der Haustür entdecken. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach das Durchatmen nach einem langen Tag gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz der ländlichen Lage müssen Familien auf nichts verzichten. Die nahegelegene Gemeinde Ahrensböök bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine gute medizinische Versorgung. Für größere Besorgungen oder abwechslungsreiche Freizeitangebote sind die Städte Lübeck, Bad Schwartau und Eutin schnell erreichbar. Besonders Lübeck, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region, liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und punktet mit einer charmanten Altstadt, vielfältigen Arbeitsplätzen und einem breiten Bildungsangebot. Auch die Verkehrsanbindung spricht für Gnissau: Über gut ausgebaute Landstraßen sowie die Nähe zur Autobahn A1 gelangen Pendler bequem in Richtung Hamburg oder an die Ostseeküste. Die beliebten Strände von Timmendorfer Strand oder Scharbeutz sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und laden zu spontanen Ausflügen ans Meer ein. Gnissau vereint damit das Beste aus zwei Welten: ein ruhiges, naturnahes Leben mit viel Platz für die Familie und gleichzeitig die Nähe zu urbaner Infrastruktur und attraktiven Arbeitsstandorten. Wer einen Ort sucht, an dem Lebensqualität, Sicherheit und Gemeinschaft großgeschrieben werden, findet hier ein Zuhause mit Zukunft.

## Sonstige Angaben

Energieausweis ist beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!



Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden?  
Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen,  
wöchentlichen Newsletter auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de) (kostenlos & unverbindlich)

**\*\*\*Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?\*\*\***

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!  
Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-  
Mail: [info@trepte-immobilien.de](mailto:info@trepte-immobilien.de)  
Mehr erfahren Sie auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)



*www.trepte-immobilien.de*  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERCOURTAGE**



Exposé anfordern und sofort erhalten auf:  
**[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)**



**Keine Käufercourtage**