Ammersbek

# Freiraum und Entfaltungsmöglichkeiten

***Número da propriedade: 24197031***

**PREÇO DE COMPRA:** 949.000 EUR • **ÁREA:** ca. 274 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.543 m²

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24197031 |
| Área | ca. 274 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 8 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 2001 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 949.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 20.03.2028 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 60.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | B |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001 |

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

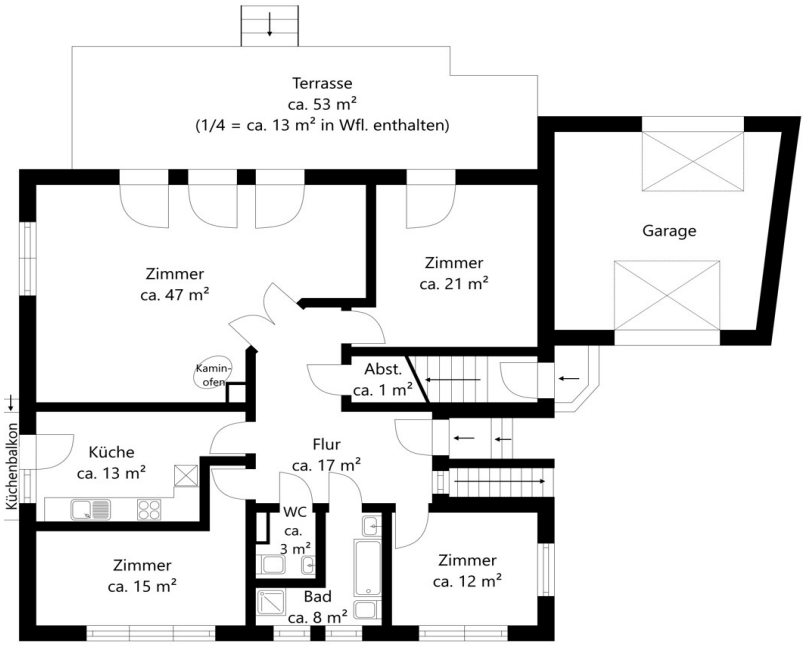
# O imóvel

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

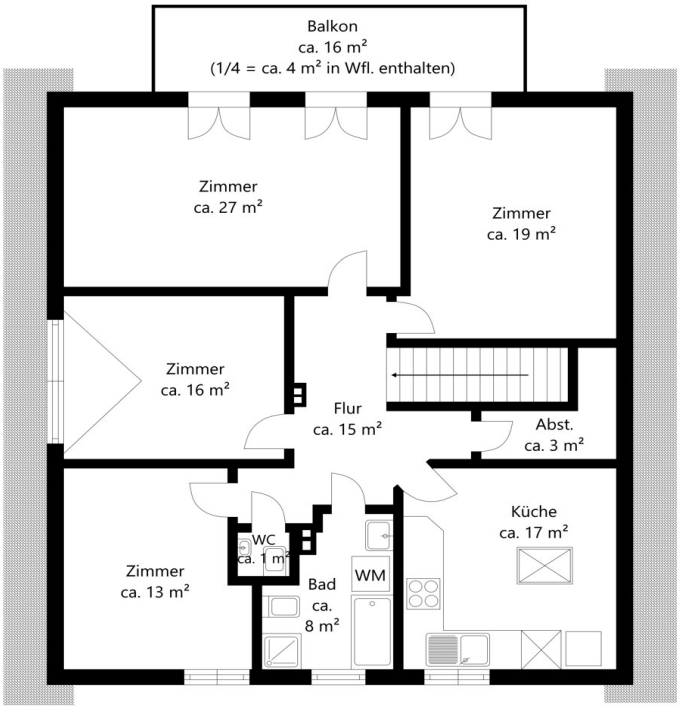
# O imóvel

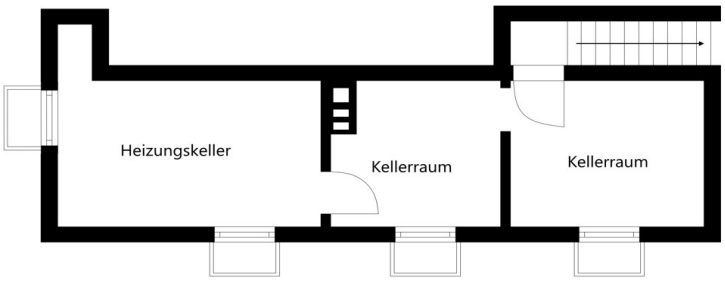
**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Plantas dos pisos



S
O
M
N


Balkon
ca. 16 m²
(1/4 = ca. 4 m² in Wfl. enthalten)
Zimmer
ca. 27 m²
Zimmer
ca. 19 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Flur
ca. 15 m²
Abst.
ca. 3 m²
Küche
ca. 17 m²
WC
ca. 1 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Bad
ca.
8 m²
WM




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Uma primeira impressão

Das großzügige und helle Zweifamilienhaus wurde ursprünglich im Jahre 1968 als Einfamilienhaus auf einem ca. 1.543 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. 2001 erfolgten ein Umbau und die Aufstockung der Immobilie zu einem Zweifamilienhaus. Die ca. 274 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohnungen. Sie bieten viel Platz und diverse Nutzungsmöglichkeiten für eine große Familie oder auch für zwei Familien.

Im Erdgeschoss gewährt die einladende Diele Zugang in alle Räume. In dem hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich sorgt ein Kaminofen für eine heimelige Atmosphäre. Großzügige, bodentiefe Fenster ermöglichen einen traumhaften Blick in den idyllischen Garten. Seitliche Fenster sorgen zusätzlich für eine gute Belichtung. Die vorgelagerte, teilweise überdachte Süd-Terrasse ist groß und bietet im Sommer alle Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Das weitläufige Grundstück bietet zudem direkten Zugang zu den Timmerhorner Teichen. Hierbei handelt es sich um ein geschütztes Biotop, welches eine Vielzahl seltener Vögel, Schwäne, Enten und Wildgänse beheimatet. An kalten Wintertagen ist es ein Erlebnis mit einem heißen Getränk an dem zugefrorenen Teich vor dem Feuerkorb zu sitzen. Im Sommer kann man bei dem Anblick der herrlichen Natur die Gedanken schweifen lassen.

Die Küche ist zeitgemäß ausgestattet und ermöglicht es, einen Essplatz einzurichten. Ein besonderes Highlight ist ein kleiner Frühstücksbalkon vor der Küche, der zu einer Kaffeepause einlädt und außerdem über eine Stufe einen direkten Zugang in den Garten bietet. Ein Durchbruch in das angrenzende Zimmer wäre eine machbare Option, um eine Wohnküche mit Kochinsel einzurichten.

Das Erdgeschoss hält derzeit drei Schlafzimmer bereit. Eines befindet sich neben dem Wohnzimmer und verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang. Die anderen beiden Zimmer sind zur Straßenseite ausgerichtet. In Ihrer Mitte finden Sie ein Vollbad mit separiertem Gäste-WC. Diese Zimmer sind individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar und ermöglichen auf jeden Fall das Wohnen auf einer Ebene.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang mit breitem Treppenaufgang und eine zentrale Diele. Hier stehen vier gut geschnittenen Zimmer zur Verfügung. Von zwei Zimmern aus betreten Sie den Süd-Balkon und genießen die Sonne und den damit verbundenen Blick in die Natur. Die Küche ist ausgesprochen groß und verfügt ebenfalls über einen Essplatz, welcher durch ein Dachflächenfenster zusätzlich

belichtet wird. Darüber hinaus bietet das Obergeschoss ein großes Tageslichtvollbad mit Wohlfühlcharakter und ein separates Gäste-WC. Auch hier bietet sich ausreichend Platz für eine Familie.

Das Einfamilienhaus ist teilunterkellert, auch der Keller verfügt über einen separaten Eingang. Neben der Heizungsanlage und der Haustechnik stehen hier zwei Kellerräume als Stau- und Nutzfläche zur Verfügung. Eine Garage mit elektrischem Tor bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder. Die gepflasterte Zufahrt bietet außerdem zwei weitere Pkw-Stellplätze, ohne dadurch die Garagenzufahrt zu behindern.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Raum zur freien Entfaltung. Ein Gerätehaus mit angrenzendem Hühnerstall, ein Gartenhaus mit zusätzlichem Freisitz und ein Gemüsegarten warten darauf, erobert zu werden und setzen der Fantasie keine Grenzen.

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Detalhes do equipamento

* Energieeffizienzklasse B
* Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann 2014
* Solarunterstützung zur Warmwasseraufbereitung
* Balkonkraftwerk
* Teilweise elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
* Außenrollläden im Obergeschoss manuell zu bedienen
* Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
* Drainage
* Doppelgarage mit elektrischem Tor, fernbedienbar
* Großer Südbalkon
* Kaminofen
* Ausbau des Dachbodens ist möglich
* Hühnerstall und Gartenhaus

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich im malerischen Ammersbek, umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern. Ammersbek zeichnet sich durch die gute Lage vor den Toren Hamburgs aus und profitiert von der Infrastruktur der Nachbarstädte Ahrensburg und Bargteheide. Der direkte Zugang zu den Timmerhorner Teichen und zur Strusbek sowie die umliegenden Naturschutzgebiete Duvenstedter Brook, Hansdorfer Brook und das Heidkoppelmoor laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein und bieten so naturverbundene Naherholung.

Die Dinge des täglichen Bedarfs können im Supermarkt vor Ort eingekauft werden. Hier befinden sich ebenso ein kleines Einkaufszentrum mit einer Bäckerei, gastronomischen Betrieben, ein Zahnarzt, ein Zahntechniker, eine Praxis für Ergotherapie, der Post- und Lottoladen und ein Friseur mit Fußpflege. Ein breiteres Angebot, sämtliche Dienstleister und Gastronomie befinden sich in den Nachbarorten Bargteheide und Ahrensburg. Für sportliche Aktivitäten bietet der wunderschön gelegene Tennisverein SVT Bünningstedt, das Sportlerheim Ammersbek, der Golfclub Hamburg-Walddörfer sowie viele Reitanlagen in der Umgebung Abwechslung für die ganze Familie. Auch die Grundschule Bünningstedt sowie die Kita Bünningstedt sind nur ca. 1 km entfernt und auf sicheren Wegen zu erreichen. Die Grundschule Hoisbüttel, die Rudolf-Steiner-Schule und weitere Kindertagesstätten sind im Ortsteil Hoisbüttel und in Hamburg-Bergstedt angesiedelt. Sämtliche weiterführende Schulen finden sich in Ahrensburg, Bargteheide und Hamburg.

Ammersbek zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Einerseits ist eine schnelle Anbindung an die Autobahnen 1 und 21 ab Bargteheide gegeben, andererseits ist die Hamburger Innenstadt mit dem PKW gut erreichbar. Die Buslinie 374 verkehrt sowohl nach Hoisbüttel, wo mit der U-Bahn-Station Hoisbüttel der Linie U1 Anschluss an den HVV besteht. Im weiteren Verlauf wird das Alstertal-Einkaufs-Zentrum und die S-Bahn-Station Poppenbüttel erschlossen. Ebenso wird der Bahnhof Bargteheide mit Anschluss an die Regionalbahn angefahren. Für Pendler bietet auch der Bahnhof Ahrensburg mit der Regionalbahn eine optimale Anbindung, kostenlose Park & Ride-Parkplätze und ca. 16 Minuten Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof sprechen für sich.

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 60.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 24197031 - 22949 Ammersbek**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com