Ammersbek

Freedom and opportunities for development

Property ID: 24197031



PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1543 m^2

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

At a glance

Property ID	24197031
Living Space	ca. 274 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	949.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.03.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	60 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

The property





Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

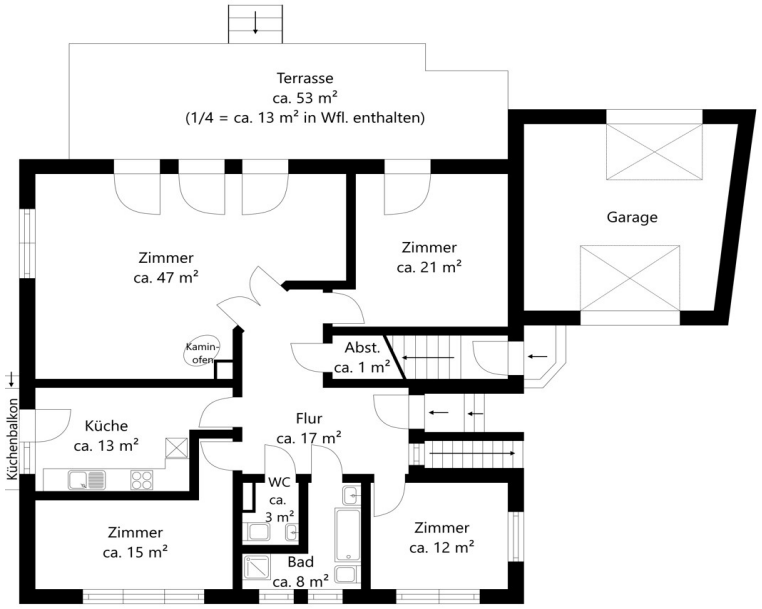
The property



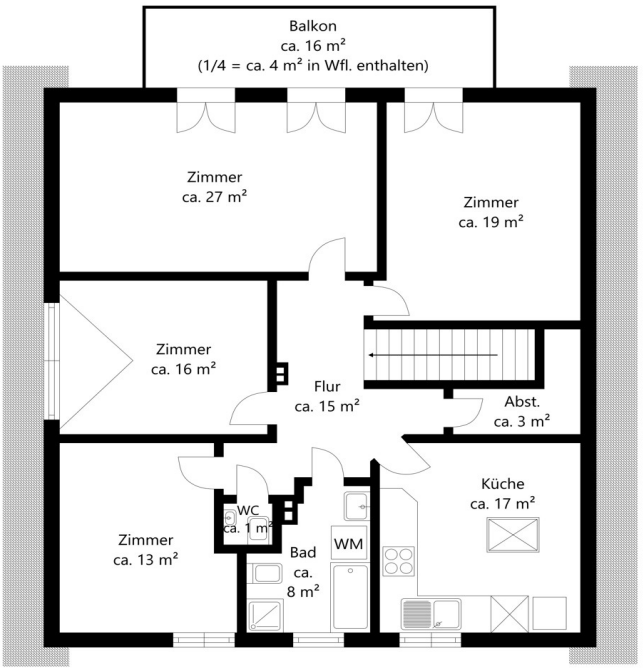
Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

Floor plans

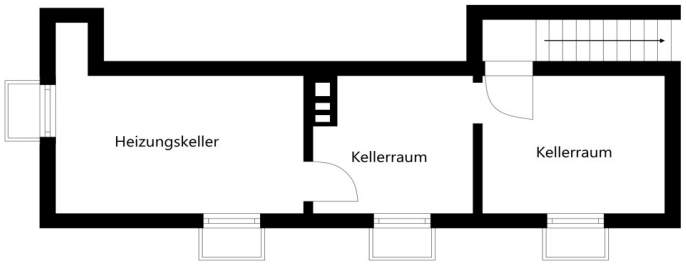





S
O
M
N


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





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

A first impression

This spacious and bright two-family house was originally built in 1968 as a single-family home on a plot of approximately 1,543 m² using solid construction methods. In 2001, the property was converted and expanded to create a two-family home. The approximately 274 m² of living space is divided into two apartments, offering ample space and various possibilities for a large family or two families. On the ground floor, the inviting entrance hall provides access to all rooms. In the bright and spacious living and dining area, a wood-burning stove creates a cozy atmosphere. Generous, floor-to-ceiling windows offer a stunning view of the idyllic garden. Side windows provide additional natural light. The large, partially covered south-facing terrace offers plenty of opportunities to enjoy outdoor living in the summer. The expansive property also provides direct access to the Timmerhorn ponds. This is a protected biotope, home to a variety of rare birds, swans, ducks, and wild geese. On cold winter days, sitting by the frozen pond in front of the fire pit with a hot drink is a delightful experience. In summer, the view of the magnificent natural surroundings allows you to let your thoughts wander. The kitchen is modernly equipped and offers space for a dining area. A special highlight is the small breakfast balcony off the kitchen, perfect for a coffee break and offering direct access to the garden via a step. Creating an opening into the adjacent room would be a feasible option to create a kitchen-diner with a cooking island. The ground floor currently offers three bedrooms. One is located next to the living room and also has access to a terrace. The other two bedrooms face the street. Between them, you will find a full bathroom with a separate guest toilet. These rooms can be used flexibly as children's bedrooms, guest rooms, or offices, and certainly allow for single-level living. The upstairs apartment has its own entrance with a wide staircase and a central hallway. Here you'll find four well-proportioned rooms. Two of the rooms open onto the south-facing balcony, where you can enjoy the sunshine and the surrounding countryside. The kitchen is exceptionally spacious and includes a dining area, which is further illuminated by a skylight. The upstairs also features a large, bright, and inviting bathroom and a separate guest WC. This level offers ample space for a family. The detached house has a partial basement, which also has a separate entrance. In addition to the heating system and building services, the basement provides two storage and utility rooms. A garage with an electric door offers space for your cars and bicycles. The paved driveway provides two additional parking spaces without obstructing access to the garage. The expansive grounds offer plenty of room for personal enjoyment. A tool shed with an adjoining chicken coop, a garden house with an additional outdoor seating area, and a vegetable garden are waiting to be conquered and set no limits to the imagination.

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

Details of amenities

* 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

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

All about the location

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.

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

Other information

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.

Property ID: 24197031 - 22949 Ammersbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com