Ammersbek

Libertad y oportunidades de desarrollo

Número de propiedad: 24197031



PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1543 m^2

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

De un vistazo

Número de propiedad	24197031
Superficie habitable	ca. 274 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	949.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.03.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propiedad





Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

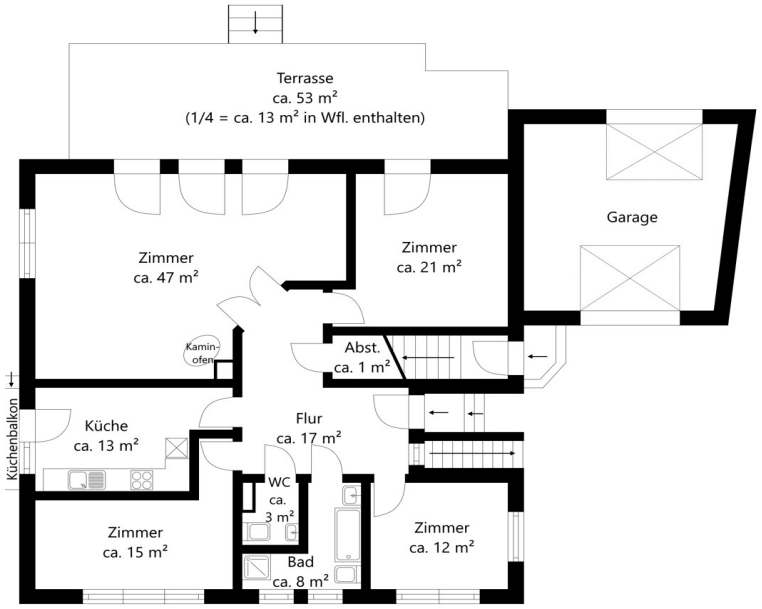
La propiedad



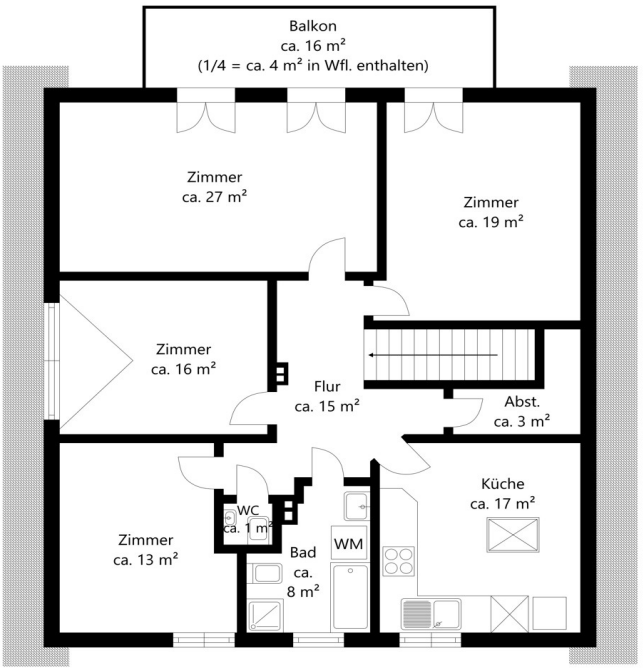
Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Planos de planta

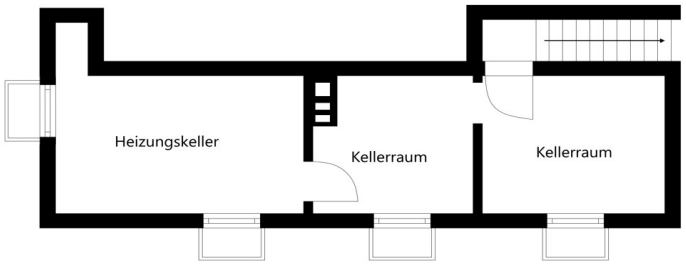





S
O
M
N


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





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Una primera impresión

Esta espaciosa y luminosa casa bifamiliar se construyó originalmente en 1968 como vivienda unifamiliar en una parcela de aproximadamente 1543 m² con sólidos métodos de construcción. En 2001, la propiedad se reconvirtió y amplió para crear una vivienda bifamiliar. Los aproximadamente 274 m² de superficie habitable se dividen en dos apartamentos, ofreciendo amplio espacio y diversas posibilidades para una o dos familias numerosas. En la planta baja, el acogedor recibidor da acceso a todas las estancias. En el amplio y luminoso salón-comedor, una estufa de leña crea un ambiente acogedor. Los amplios ventanales de suelo a techo ofrecen unas vistas impresionantes al idílico jardín. Las ventanas laterales aportan luz natural adicional. La amplia terraza parcialmente cubierta, orientada al sur, ofrece numerosas oportunidades para disfrutar del aire libre en verano. La amplia propiedad también tiene acceso directo a los estanques de Timmerhorn. Este es un biotopo protegido, hogar de una variedad de aves raras, cisnes, patos y gansos salvajes. En los fríos días de invierno, sentarse junto al estanque helado frente a la hoguera con una bebida caliente es una experiencia encantadora. En verano, la vista del magnífico entorno natural permite dejar volar la imaginación. La cocina está modernamente equipada y ofrece espacio para un comedor. Un punto culminante es el pequeño balcón de desayuno junto a la cocina, perfecto para tomar un café y con acceso directo al jardín a través de un escalón. Abrir una abertura a la habitación contigua sería una opción viable para crear una cocina-comedor con isla. La planta baja cuenta actualmente con tres dormitorios. Uno se encuentra junto al salón y también tiene acceso a una terraza. Los otros dos dormitorios dan a la calle. Entre ellos, se encuentra un baño completo con aseo de invitados. Estas habitaciones se pueden usar flexiblemente como dormitorios infantiles, habitaciones de invitados o despachos, y sin duda permiten vivir en una sola planta. El apartamento de la planta superior tiene su propia entrada con una amplia escalera y un pasillo central. Aquí encontrará cuatro habitaciones bien proporcionadas. Dos de ellas dan al balcón orientado al sur, donde podrá disfrutar del sol y del paisaje circundante. La cocina es excepcionalmente espaciosa e incluye un comedor, iluminado por una claraboya. La planta superior también cuenta con un baño amplio, luminoso y acogedor, y un aseo de cortesía independiente. Esta planta ofrece amplio espacio para una familia. La casa unifamiliar cuenta con un semisótano, con entrada independiente. Además de la calefacción y los servicios del edificio, el sótano dispone de dos trasteros y lavaderos. Un garaje con puerta eléctrica ofrece espacio para coches y bicicletas. La entrada pavimentada ofrece dos plazas de aparcamiento adicionales sin obstruir el acceso al garaje. El amplio terreno ofrece mucho espacio para el disfrute personal. Un cobertizo para herramientas con un gallinero contiguo, una caseta de jardín con zona de estar exterior adicional y un huerto esperan ser conquistados y no dejen espacio para la imaginación.

Número de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Detalles de los servicios

* 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 de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Otros datos

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 de propiedad: 24197031 - 22949 Ammersbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Ebbers

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com