Ammersbek

Liberté et possibilités de développement

CODE DU BIEN: 24197031



PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1543 m²

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24197031
Surface habitable	ca. 274 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.03.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

La propriété





CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

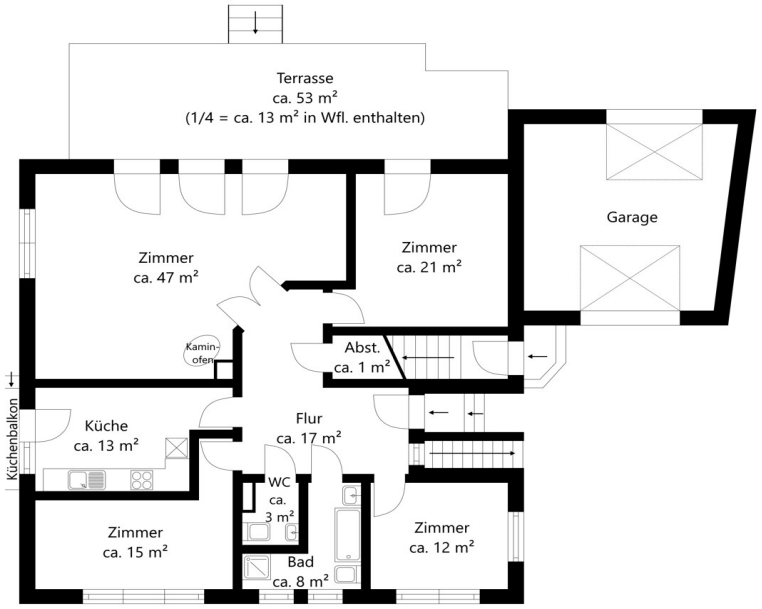
La propriété



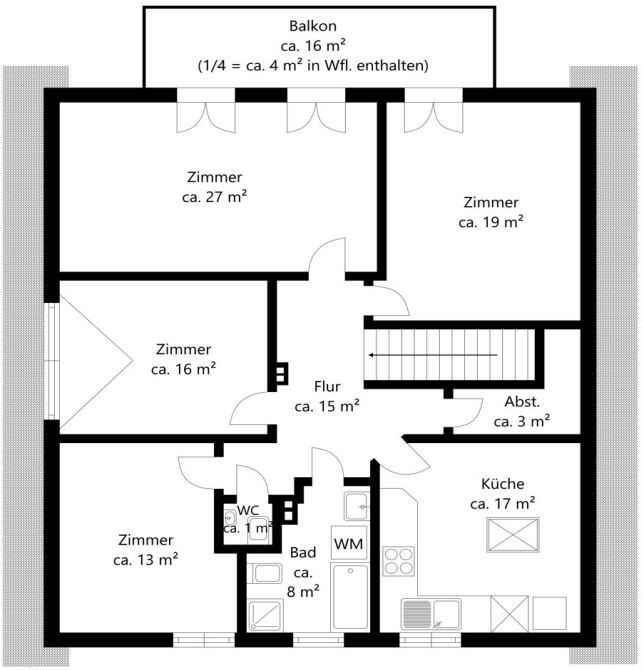
CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Plans d'étage

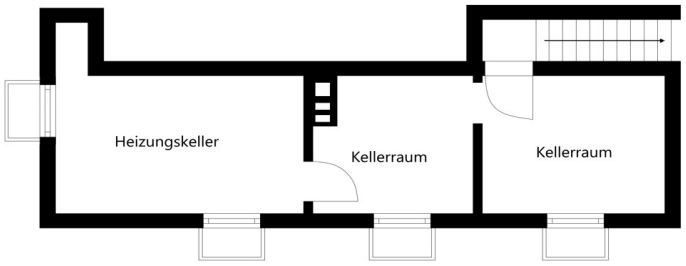





S
O
M
N


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





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Une première impression

Cette spacieuse et lumineuse maison bifamiliale a été construite en 1968 comme maison individuelle sur un terrain d'environ 1 543 m² selon des méthodes de construction robustes. En 2001, elle a été transformée et agrandie en maison bifamiliale. Les quelque 274 m² de surface habitable sont répartis en deux appartements, offrant un espace généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement pour une famille nombreuse ou deux familles. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant dessert toutes les pièces. Dans le séjour/salle à manger, lumineux et spacieux, un poêle à bois crée une ambiance chaleureuse. De grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin idyllique. Des fenêtres latérales apportent une lumière naturelle supplémentaire. La grande terrasse exposée plein sud, partiellement couverte, est idéale pour profiter du plein air en été. La vaste propriété offre également un accès direct aux étangs du Timmerhorn, un biotope protégé abritant une grande variété d'oiseaux rares, de cygnes, de canards et d'oies sauvages. Lors des froides journées d'hiver, se détendre au bord de l'étang gelé, devant le brasero, une boisson chaude à la main, est un pur délice. En été, la vue imprenable sur la nature environnante invite à la rêverie. La cuisine, moderne et bien équipée, offre un espace repas. Son atout majeur ? Un petit balcon attenant à la cuisine, idéal pour une pause-café et donnant directement sur le jardin par une marche. L'ouverture sur la pièce adjacente permettrait d'aménager une cuisine-salle à manger avec îlot central. Le rez-de-chaussée comprend actuellement trois chambres. L'une d'elles, située à côté du salon, donne également accès à une terrasse. Les deux autres donnent sur la rue. Entre elles se trouvent une salle de bain complète et des toilettes séparées. Ces chambres peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux, et permettent parfaitement de vivre de plain-pied. L'appartement à l'étage dispose d'une entrée indépendante avec un large escalier et un hall central. On y trouve quatre pièces aux proportions harmonieuses. Deux d'entre elles s'ouvrent sur un balcon exposé plein sud, où l'on peut profiter du soleil et de la campagne environnante. La cuisine est exceptionnellement spacieuse et comprend un coin repas baigné de lumière grâce à un puits de lumière. À l'étage, vous trouverez également une grande salle de bains lumineuse et accueillante, ainsi que des toilettes séparées pour les invités. Ce niveau offre un espace généreux pour une famille. La maison individuelle dispose d'un sous-sol partiel, avec entrée indépendante. Outre le système de chauffage et les installations techniques, le sous-sol comprend deux pièces de rangement et une buanderie. Un garage avec porte électrique permet de garer vos voitures et vélos. L'allée pavée offre deux places de stationnement supplémentaires sans gêner l'accès au garage. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de loisirs. Un abri de jardin avec poulailler attenant, une maison de jardin avec un coin salon extérieur et un potager n'attendent que d'être aménagés, laissant libre cours à votre imagination.

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24197031 - 22949 Ammersbek

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Ebbers

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com