Ammersbek

Szabadság és fejlodési lehetoségek

VP azonosító: 24197031



VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 274 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1543 m^2

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Áttekintés

VP azonosító	24197031
Hasznos lakótér	ca. 274 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	2
Építés éve	2001
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	949.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.03.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az ingatlan





VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

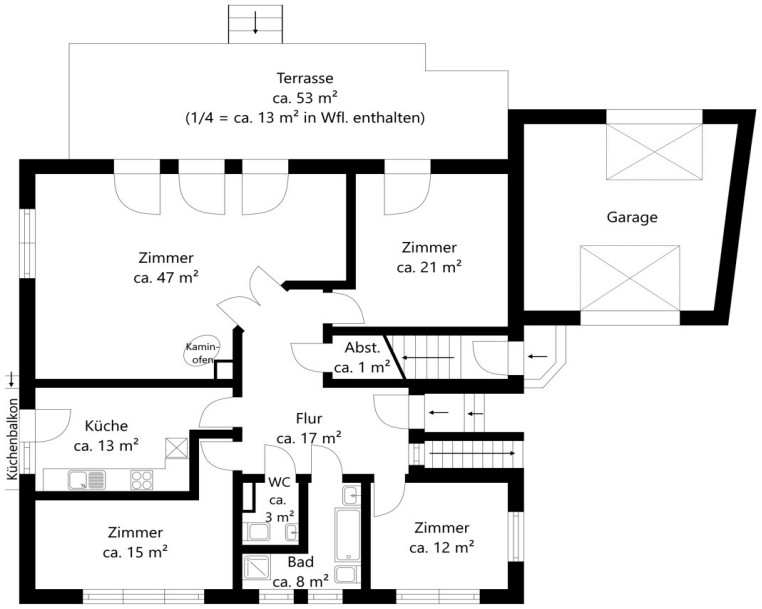
Az ingatlan



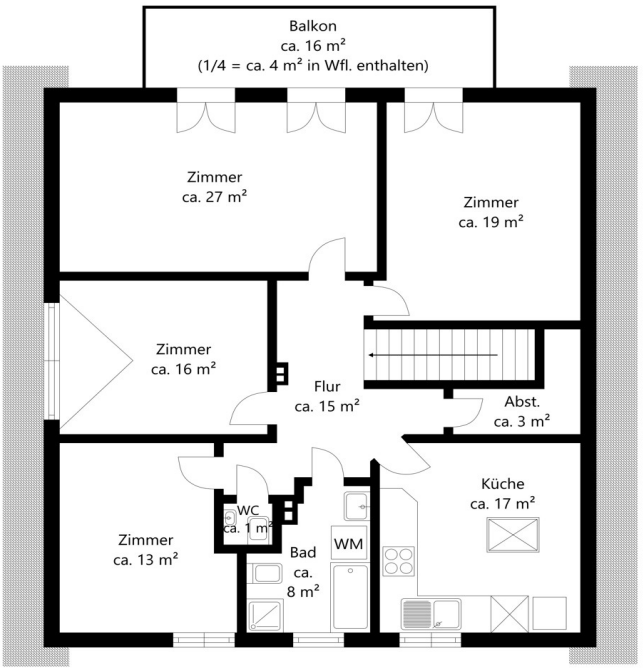
VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Alaprajzok

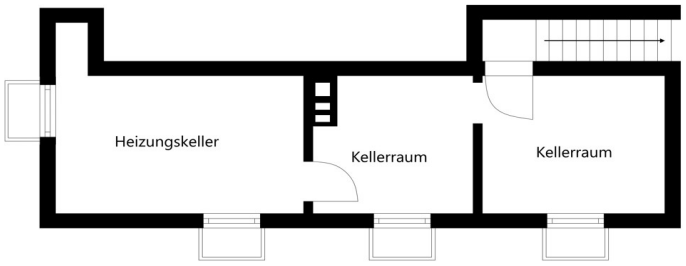





S
O
M
N


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





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Az elso benyomás

Ez a tágas és világos kétlakásos ház eredetileg 1968-ban épült családi házként egy körülbelül 1543 m²-es telken, szilárd építési módszerekkel. 2001-ben az ingatlant átalakították és kibovítették, hogy kétlakásos házzá váljon. A körülbelül 274 m²-es lakótér két apartmanra oszlik, így boséges teret és változatos lehetoségeket kínál egy nagyobb család vagy két család számára. A földszinten a hívogató eloszoba biztosítja az összes helyiség megközelítését. A világos és tágas nappaliban és étkezoben egy fatüzelésu kályha teremt hangulatos hangulatot. A nagyméretu, padlótól a mennyezetig éro ablakokon keresztül lenyugözo kilátás nyílik az idilli kertre. Az oldalsó ablakok további természetes fényt biztosítanak. A nagy, részben fedett, déli fekvésu terasz rengeteg lehetoséget kínál a nyári szabadtéri élet élvezetére. A tágas ingatlan közvetlen hozzáférést biztosít a Timmerhorn-tavakhoz is. Ez egy védett biotóp, amely számos ritka madárnak, hattyúknak, kacsáknak és vadlibáknak ad otthont. Hideg téli napokon kellemes élmény a befagyott tó mellett, a tuzrakóhely elott üldögélni egy forró itallal. Nyáron a csodálatos természeti környezet látványa lehetové teszi, hogy elkalandozzanak a gondolatai. A konyha modern felszereltséggel rendelkezik, és étkezosaroknak is helyet ad. Különleges látványosság a konyhából nyíló kis reggelizo erkély, amely tökéletes egy kávészünethez, és egy lépcson keresztül közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. A szomszédos szobába nyíló rész megvalósítható megoldás lenne egy konyha-étkezo kialakítására fozoszigettel. A földszinten jelenleg három hálószoba található. Az egyik a nappali mellett található, és szintén teraszkapcsolattal rendelkezik. A másik két hálószoba az utcára néz. Közöttük található egy teljes fürdoszoba külön vendég WC-vel. Ezek a szobák rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként, és minden bizonnyal lehetové teszik az egyszintes lakhatást. Az emeleti lakás saját bejárattal rendelkezik, széles lépcsovel és egy központi folyosóval. Itt négy arányos szobát talál. Két szoba a déli fekvésu erkélyre nyílik, ahol élvezheti a napsütést és a környezo vidéket. A konyha kivételesen tágas, és étkezosarokkal rendelkezik, amelyet egy tetoablak is megvilágít. Az emeleten egy nagy, világos és hívogató fürdoszoba, valamint egy külön vendég WC található. Ez a szint boséges helyet kínál egy család számára. A családi ház részleges pincével rendelkezik, amely szintén külön bejárattal rendelkezik. A futési rendszer és az épületgépészet mellett az alagsorban két tároló és háztartási helyiség található. Az elektromos kapuval ellátott garázsban autók és kerékpárok számára biztosít helyet. A térkövezett kocsifelhajtó további két parkolóhelyet biztosít anélkül, hogy akadályozná a garázshoz való hozzáférést. A tágas telek rengeteg helyet kínál a személyes kikapcsolódáshoz. Egy szerszámoskamra mellette egy tyúkól, egy kerti ház egy további kültéri ülosarokkal és egy zöldségeskert várja a meghódítást, és nem szab határokat a képzeletnek.

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Részletes felszereltség

* 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

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com