Ammersbek

Libertà e opportunità di sviluppo

Codice oggetto: 24197031



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 274 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1543 m²

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24197031
Superficie netta	ca. 274 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà





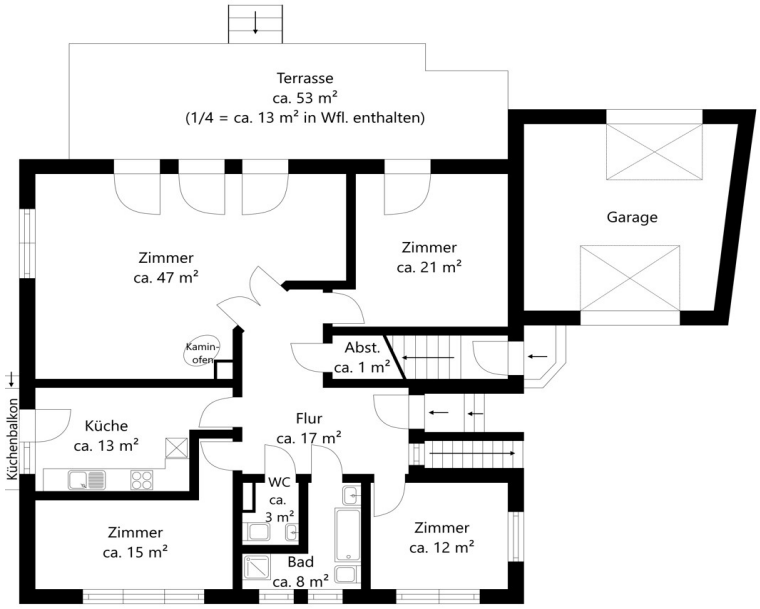
Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

La proprietà

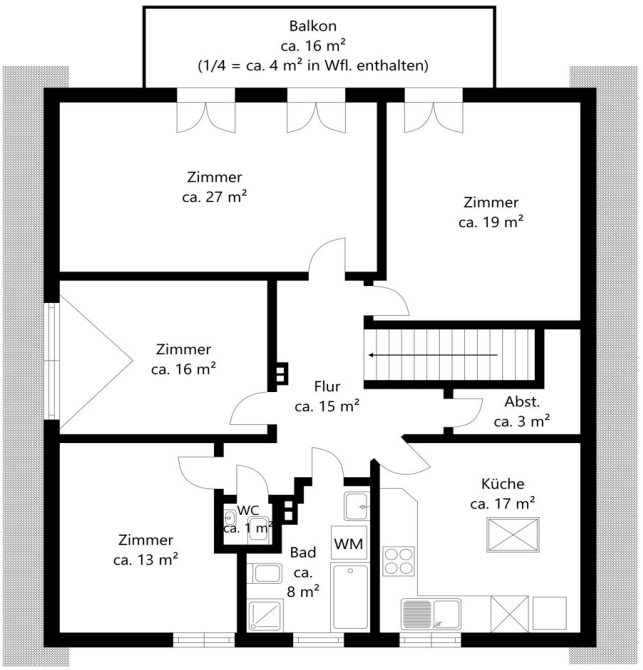


Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

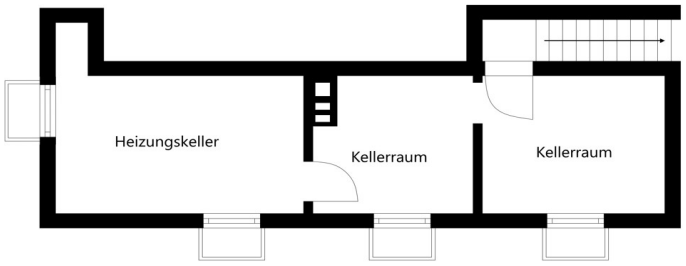
Planimetrie




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





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Una prima impressione

Questa spaziosa e luminosa casa bifamiliare è stata originariamente costruita nel 1968 come casa unifamiliare su un terreno di circa 1.543 m² con solidi metodi di costruzione. Nel 2001, la proprietà è stata ristrutturata e ampliata per creare una casa bifamiliare. I circa 274 m² di superficie abitabile sono suddivisi in due appartamenti, offrendo ampio spazio e diverse soluzioni per una famiglia numerosa o due famiglie. Al piano terra, l'accogliente ingresso dà accesso a tutte le stanze. Nella luminosa e spaziosa zona giorno e pranzo, una stufa a legna crea un'atmosfera accogliente. Le ampie finestre a tutta altezza offrono una vista mozzafiato sull'idilliaco giardino. Le finestre laterali forniscono ulteriore luce naturale. L'ampia terrazza parzialmente coperta esposta a sud offre numerose opportunità per godersi la vita all'aperto in estate. L'ampia proprietà offre anche accesso diretto agli stagni di Timmerhorn. Si tratta di un biotopo protetto, che ospita una varietà di uccelli rari, cigni, anatre e oche selvatiche. Nelle fredde giornate invernali, sedersi vicino al laghetto ghiacciato davanti al fuoco con una bevanda calda è un'esperienza deliziosa. In estate, la vista sulla magnifica natura circostante permette di lasciar vagare i pensieri. La cucina è modernamente attrezzata e offre spazio per una zona pranzo. Un punto forte è il piccolo balcone per la colazione adiacente alla cucina, perfetto per una pausa caffè e con accesso diretto al giardino tramite un gradino. Creare un'apertura nella stanza adiacente sarebbe un'opzione fattibile per creare una cucina abitabile con isola. Il piano terra offre attualmente tre camere da letto. Una si trova accanto al soggiorno e ha anche accesso a una terrazza. Le altre due camere da letto si affacciano sulla strada. Tra di esse si trova un bagno completo con WC per gli ospiti separato. Queste stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici, e consentono sicuramente di vivere su un unico livello. L'appartamento al piano superiore ha un ingresso indipendente con un'ampia scala e un corridoio centrale. Qui troverete quattro stanze ben proporzionate. Due delle stanze si aprono sul balcone esposto a sud, dove potrete godervi il sole e la campagna circostante. La cucina è eccezionalmente spaziosa e comprende una zona pranzo, ulteriormente illuminata da un lucernario. Il piano superiore ospita anche un bagno ampio, luminoso e accogliente e un WC separato per gli ospiti. Questo livello offre ampio spazio per una famiglia. La casa indipendente dispone di un seminterrato parziale, anch'esso con ingresso indipendente. Oltre all'impianto di riscaldamento e ai servizi, il seminterrato offre due ripostigli e locali di servizio. Un garage con porta elettrica offre spazio per auto e biciclette. Il vialetto d'accesso pavimentato offre due posti auto aggiuntivi senza ostacolare l'accesso al garage. L'ampio terreno offre ampio spazio per il piacere personale. Un capanno degli attrezzi con annesso pollaio, una casetta da giardino con un'ulteriore area salotto all'aperto e un orto aspettano di essere conquistati e non pongono limiti alla fantasia.

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Dettagli dei servizi

* 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

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24197031 - 22949 Ammersbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Ebbers

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com