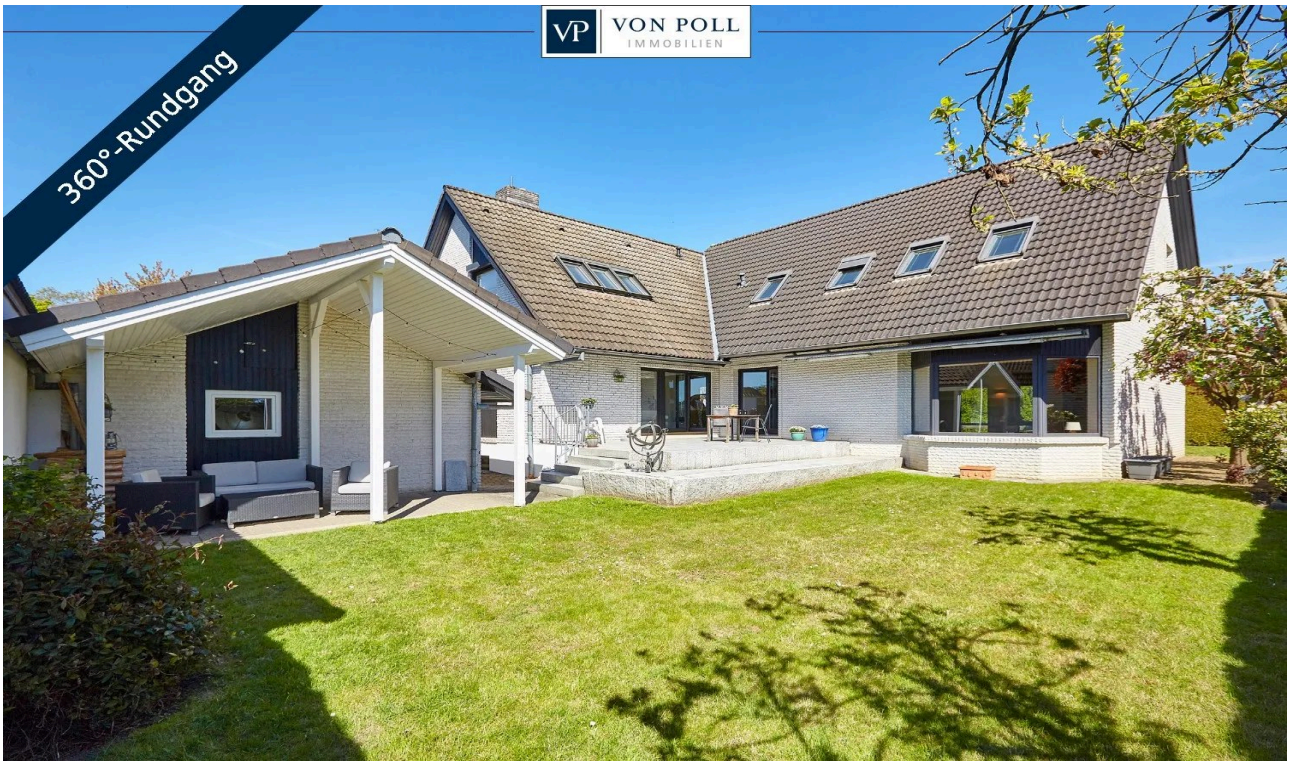
Ammersbek

Großzügiges Wohnen - Ländliche Eleganz

Objektnummer: 26197012



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 739 m^2

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26197012
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Badezimmer	3
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	153.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie

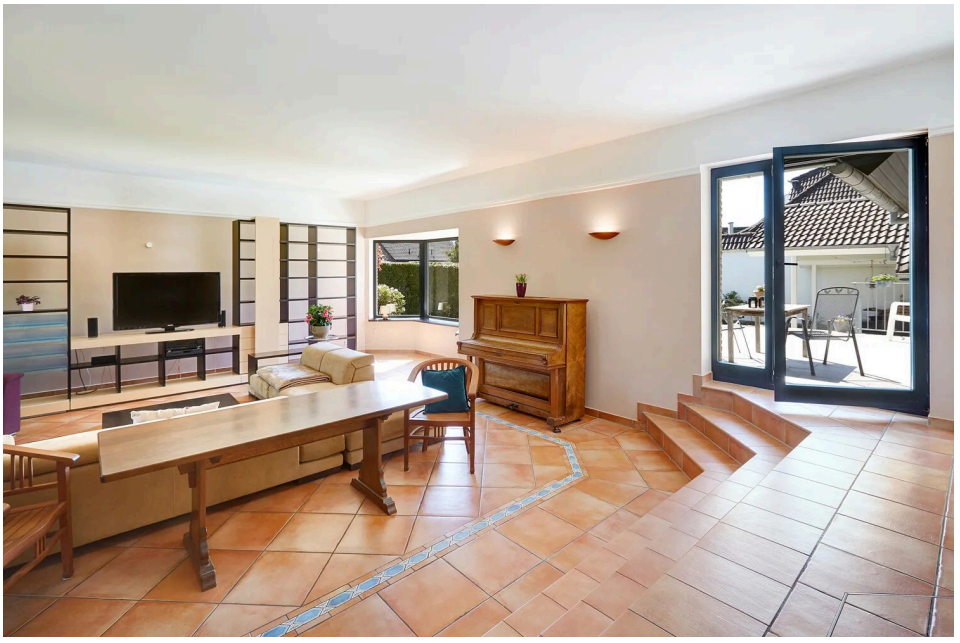




Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

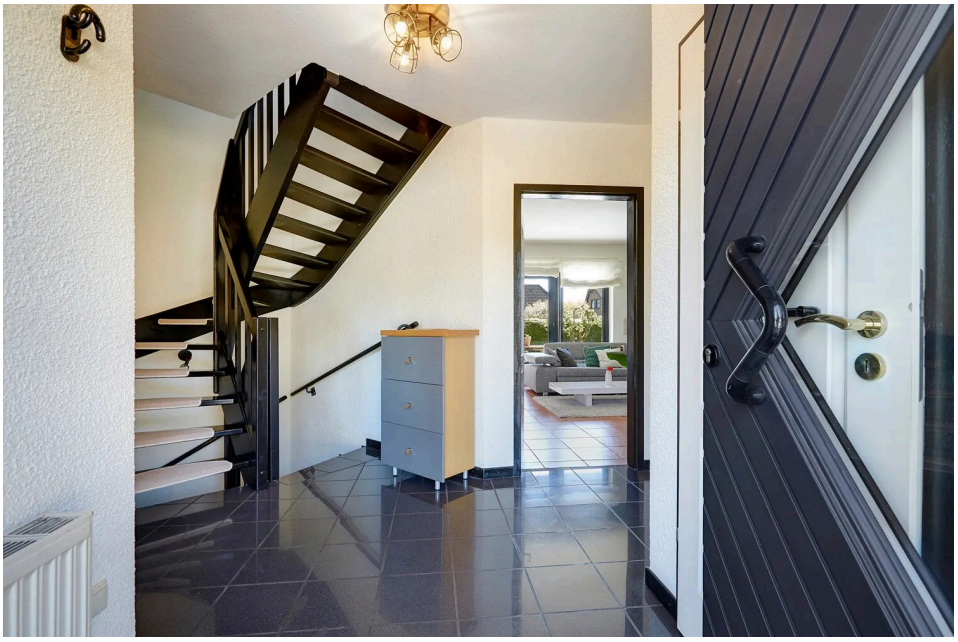
Die Immobilie

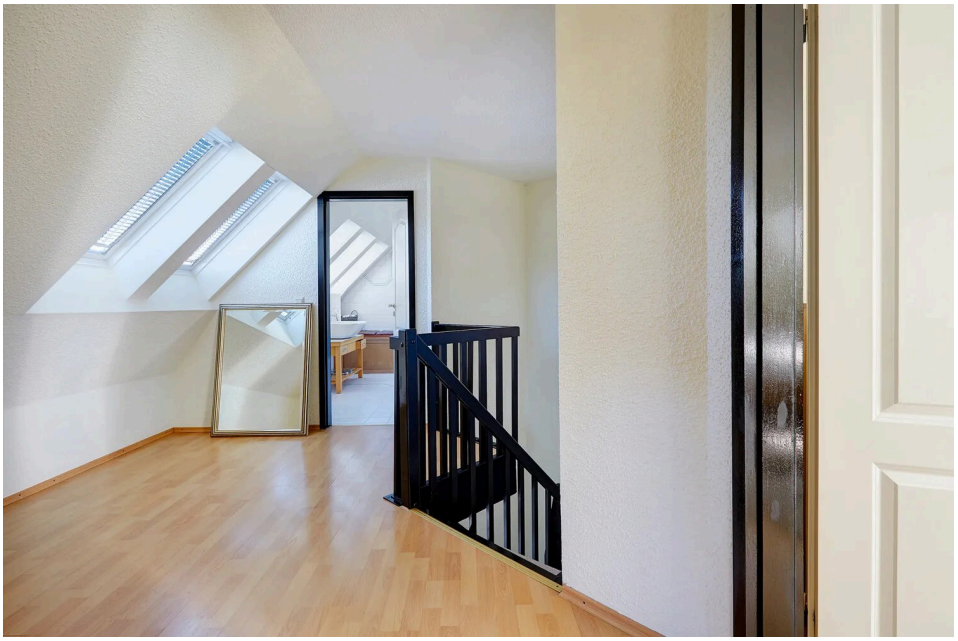




Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

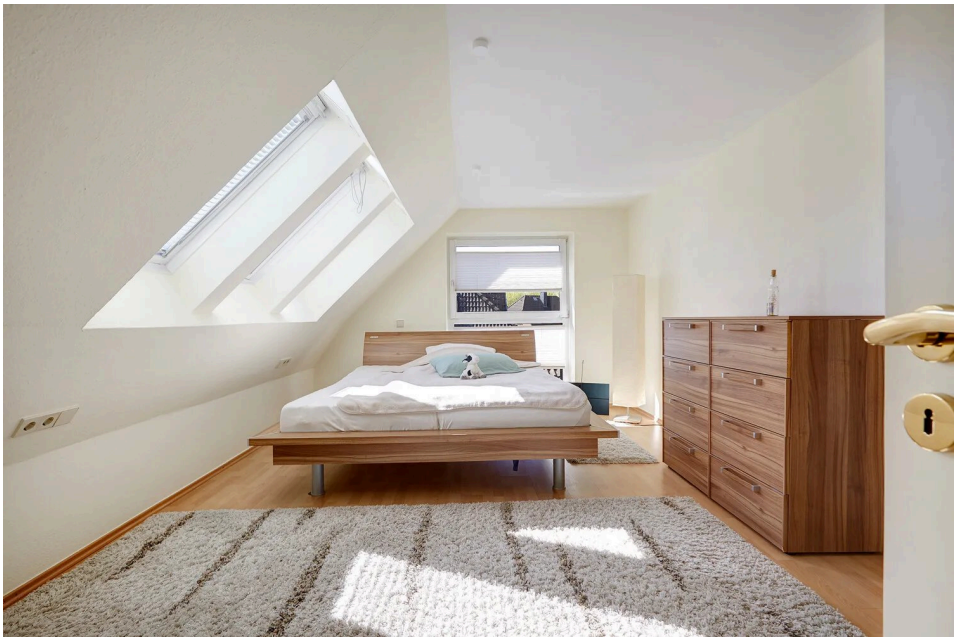
Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

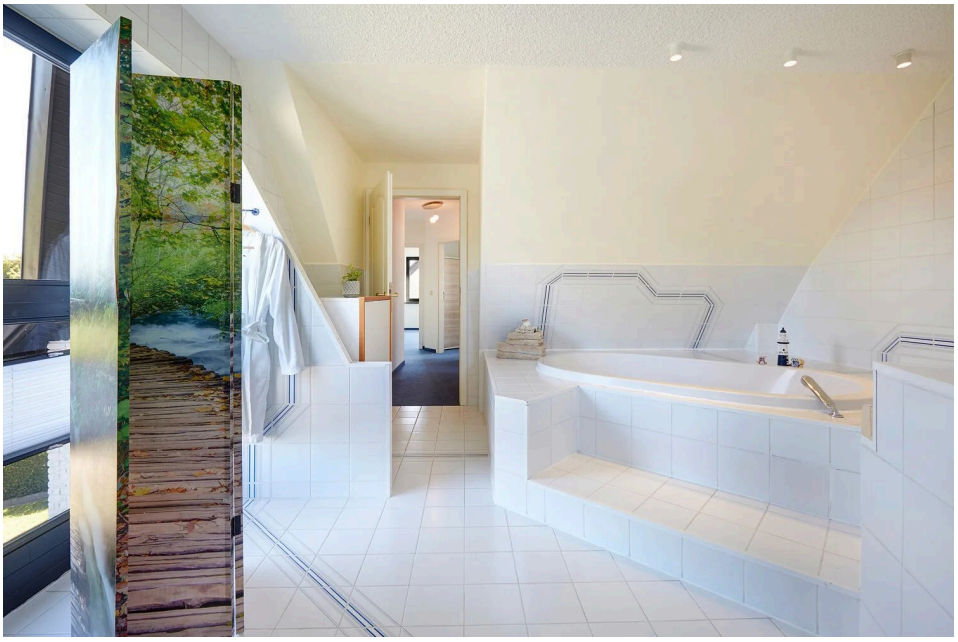
Die Immobilie

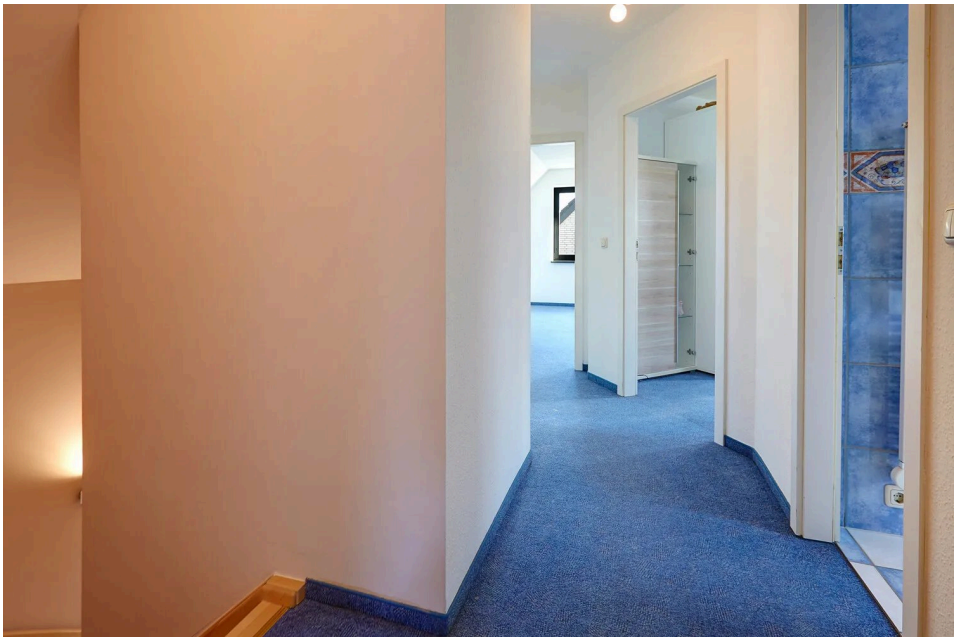




Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





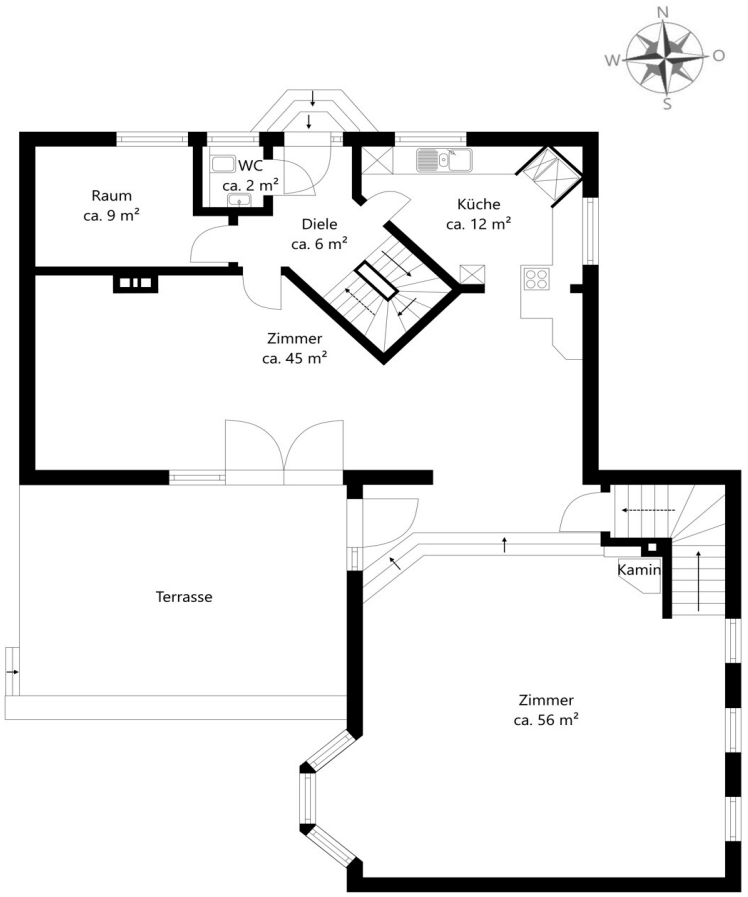
Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

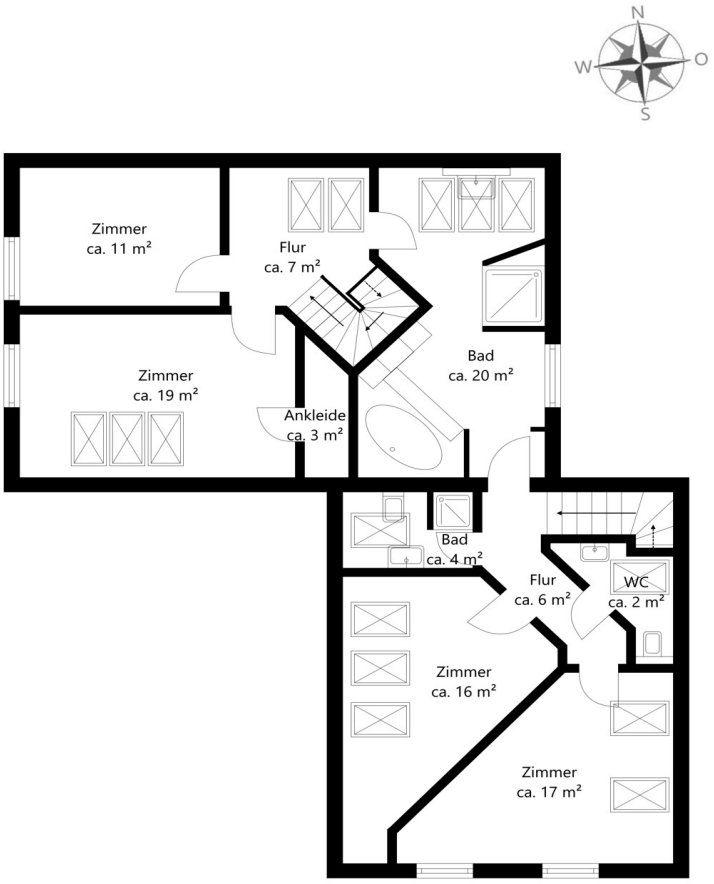
Die Immobilie



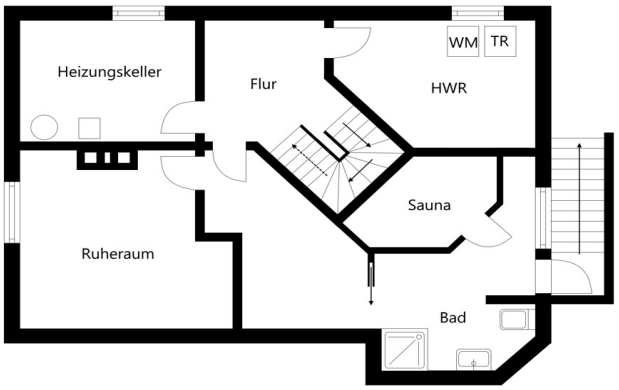
Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Grundrisse




N
W
O
S
Zimmer
ca. 11 m²
Flur
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 19 m²
Ankleide
ca. 3 m²
Bad
ca. 20 m²
Bad
ca. 4 m²
Flur
ca. 6 m²
WC
ca. 2 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Zimmer
ca. 17 m²





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus in begehrter und ruhiger Lage von Ammersbek vereint stilvolle Wohnqualität, hochwertige Ausstattung und ein harmonisches Wohngefühl auf beeindruckende Weise.

Das ursprünglich im Jahr 1990 errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 durch einen hochwertigen Anbau erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 235 m² auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 739 m² Größe. Aktuell wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein außergewöhnlich großzügiges Raumkonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele mit stilvoller schwarzer Treppenanlage, die dem Eingangsbereich eine elegante und moderne Ausstrahlung verleiht. Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, geschmackvollen Terrakottafliesen und großzügigen Fensterfronten. Der ebenso große Anbau wird durch wenige Stufen optisch separiert, ein hochwertiger, geschlossener Kamin sorgt insbesondere in den Abendstunden für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses.

Durch mehrere Zugänge gelangen Sie direkt auf die weitläufigen Terrassenflächen und in den pflegeleicht angelegten Garten. Der L-förmige Grundriss schafft eine besonders geschützte und private Außenatmosphäre. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz in Verlängerung der Doppelgarage lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Sommerabende oder einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Die offene Küche schließt sich mit einer kleinen Kochinsel an den Essbereich an und überzeugt mit warmen Holzfronten und einer edlen Granitarbeitsplatte, die dem Raum eine zeitlose und zugleich wohnliche Atmosphäre verleihen. Die großzügige Gestaltung bietet viel Stauraum und unterstreicht die ländliche Eleganz des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein einladendes Ambiente – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Privatbereich mit vielseitig nutzbaren Räumen – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Große Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen in allen Räumen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Sie erreichen das Obergeschoss über zwei Treppenaufgänge. Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit einer Ankleide und der ruhigen Atmosphäre. Die Räume im Anbau verfügen über ein separates Duschbad sowie ein weiteres WC und eignen sich optimal als

Jugendzimmer. Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich großzügige, verbindende Vollbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und hochwertigen Waschtischlösungen, welches eine Wellness-Auszeit verspricht.

Auch der Kellerbereich bietet ein außergewöhnliches Platzangebot. Hier befindet sich neben Heizungskeller und Hauswirtschaftsraum ein hochwertiger Duschbereich mit Sauna und angrenzendem Ruheraum – ideal zum komfortablen Entspannen.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Gasbrennwerttherme wurde erst im Jahr 2024 erneuert. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehmen Wohnkomfort. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, zusätzliche Stellflächen sowie eine Regenzisterne im Garten.

Ein Haus mit besonderer Ausstrahlung – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage im Grünen zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Alles zum Standort

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 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.

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26197012 - 22949 Ammersbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com