Ammersbek

Einladend – erholsam - Eigenheim

Objektnummer: 26197025



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 545 m²

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

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

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26197025
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.08.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie

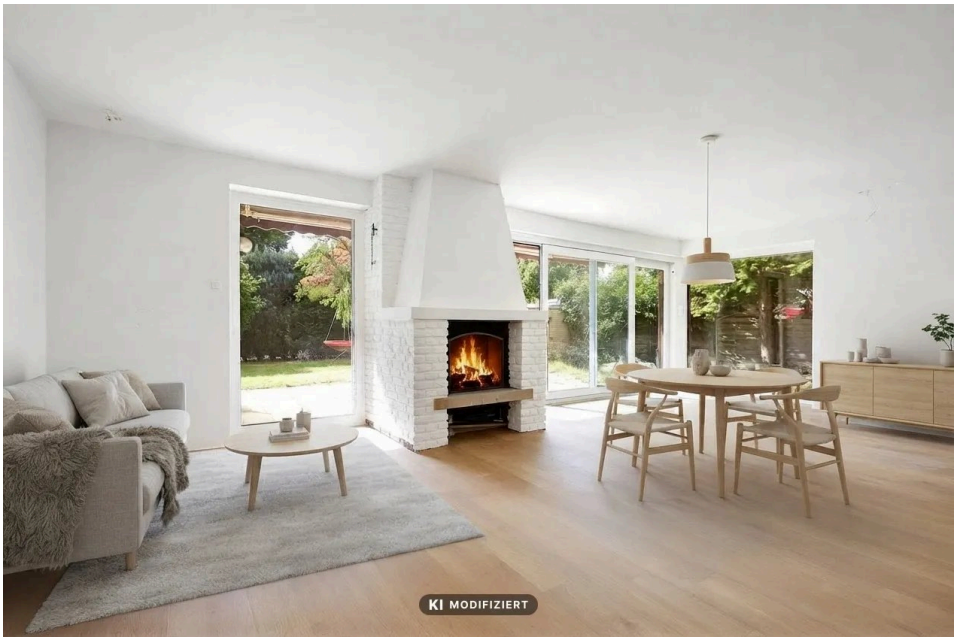




Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie

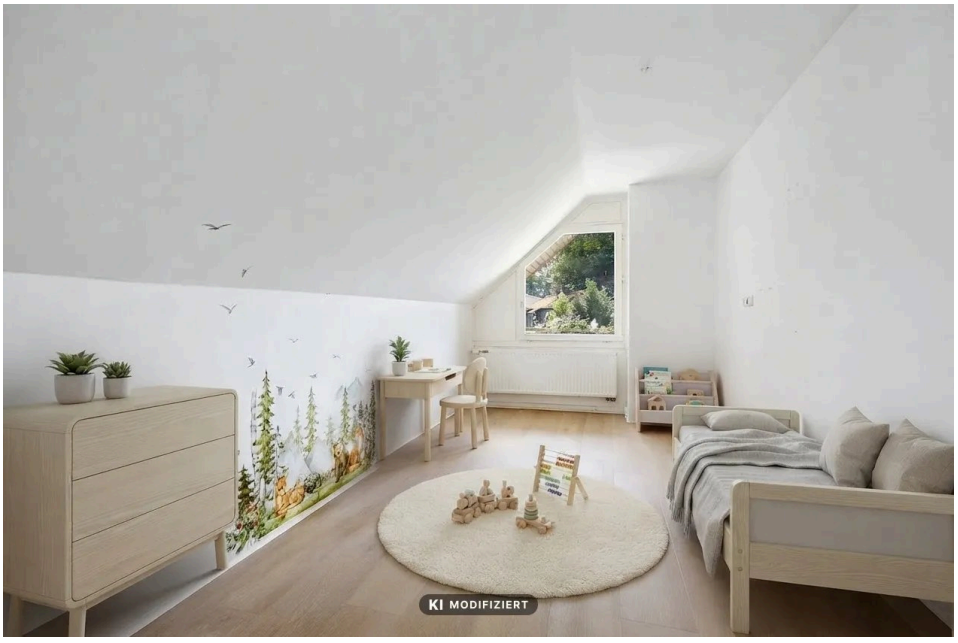




Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie

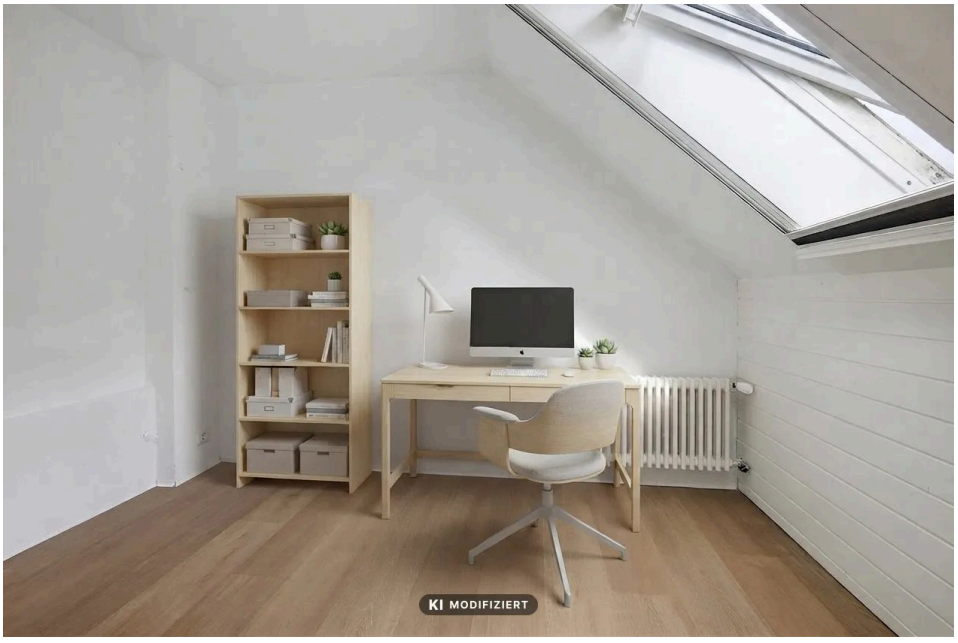




Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Die Immobilie





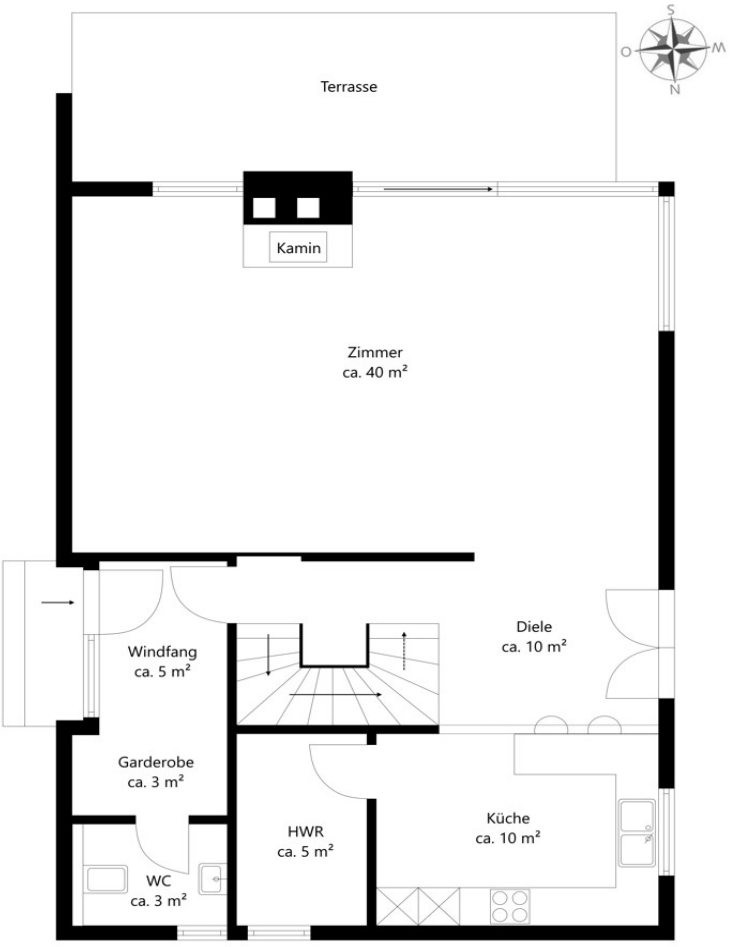
Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

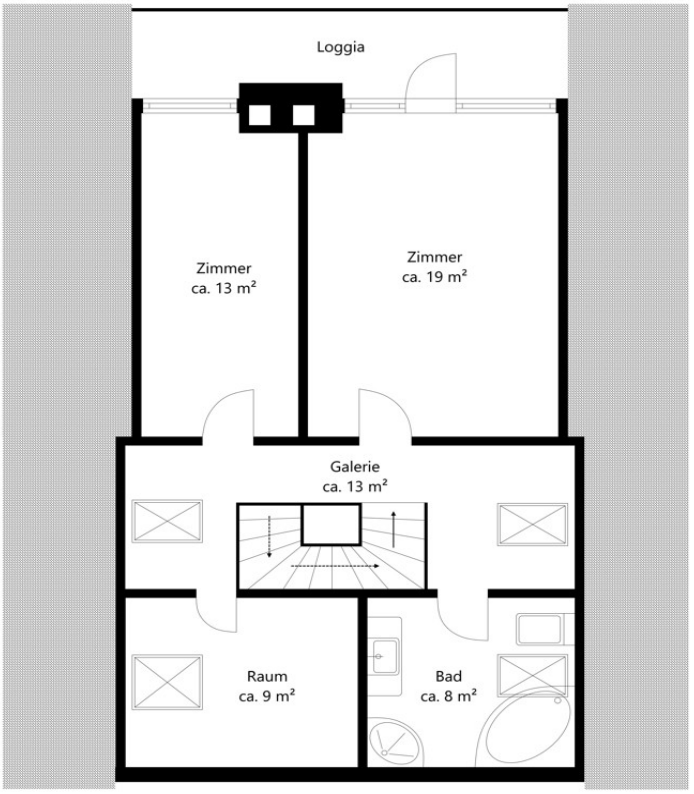
Die Immobilie

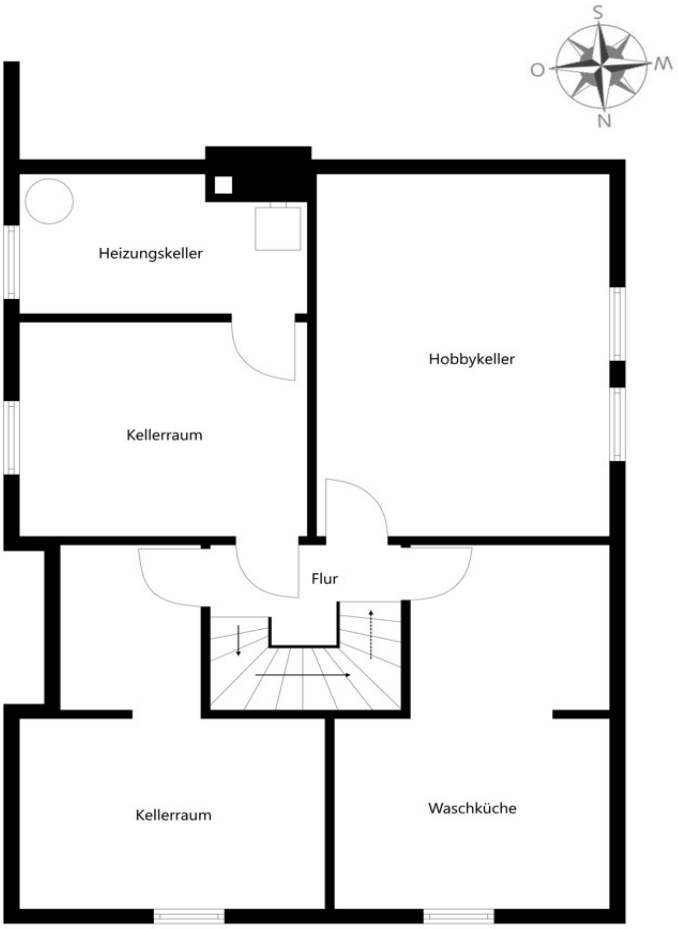


Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Grundrisse




Loggia
Zimmer
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 19 m²
Galerie
ca. 13 m²
Raum
ca. 9 m²
Bad
ca. 8 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: 26197025 - 22949 Ammersbek

Ein erster Eindruck

Das eingebettete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 ist auf einem ca. 545 m² großen Grundstück belegen und bietet ca. 134 m² Wohnfläche. Die Immobilie präsentiert sich gepflegt, es wurden fortlaufende Modernisierungen vorgenommen und zuletzt hat ein Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2019 stattgefunden. Hier können Sie mit Ihrer Familie ankommen und ein eigenes Heim einrichten.

Der seitliche Hauseingang empfängt Sie mit einem hellen Windfang, bietet Platz für die Garderobe und Zugang zum modernisierten Gäste-WC. Über die Diele mit Treppenaufgang erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit bodentiefen Fensterfronten, einem offenen Kamin und Zugang auf die Terrasse überzeugt. Auf der gegenüber liegenden Seite befindet sich die offene Küche. Ein raffinierter Tresen bildet den Übergang, die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet viel Staufläche. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum neben der Küche ist sehr wertvoll und vervollständigt das Erdgeschoss.

Die offene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer führt in die Galerie im Obergeschoss, welche Zugang zu allen Räumen bietet, hell gestaltet wurde und durch zusätzliche Dachfenster von beiden Seiten belichtet wird. Zwei Schlafzimmer sind zur Loggia ausgerichtet, welche sich über die gesamte Hausseite erstreckt. Ein weiterer Raum kann individuell als Home-Office oder auch als Gäste-Zimmer genutzt werden und verfügt über ein Dachfenster. Das hell geflieste Vollbad wurde ebenfalls modernisiert. Es verfügt über eine große Eckbadewanne, eine Regenschwall-Dusche, einen großen Waschtisch mit Unterschränken und ermöglicht so einen guten Start in den Tag oder eine Wellness-Auszeit zum Feierabend.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Ein Hobbykeller ist wohnlich ausgebaut und wird derzeit als Heim-Kino genutzt. Weitere Kellerräume stellen ausreichend Stauflächen für die ganze Familie zur Verfügung.

Die große, teilweise überdachte Sonnenterrasse und der Garten sind nach Süden ausgerichtet und wurden sichtgeschützt gestaltet. Im vorderen Grundstücksbereich steht eine Garage zur Verfügung und schirmt das Grundstück ab. Ein direkter Gartenzugang ermöglicht das Unterstellen von Geräten und Fahrrädern. Ein Pkw-Stellplatz vor der Garage rundet das Angebot ab.

Gestalten Sie hier Ihren individuellen Familien-Wohn(t)raum.

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Ausstattung und Details

* Überwiegend elektrische Außenrollläden
* Terrasse mit Markise
* Offener Kamin
* Große Loggia
* Gasbrennwert-Therme 2019
* Modernisierte Bäder
* Verlegung neuer Fußböden (Vinylparkett) in den Wohnräumen
* Austausch großer Fenster-Elemente im Essbereich und Schlafzimmer
* Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

Objektnummer: 26197025 - 22949 Ammersbek

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im malerischen Ammersbek in dem beliebten Ortsteil Hoisbüttel. Ammersbek ist umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern und zeichnet sich durch die Nähe zum Bredenbeker Teich aus. Die umliegenden Naturschutzgebiete Duvenstedter Brook, Hansdorfer Brook und das Heidkoppelmoor laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein und bieten so naturverbundene Naherholung.

Eine Bäckerei, ein Restaurant und das Dorfgemeinschaftshaus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs bieten sich in dem wenige Autominuten entfernten Ortsteil Lottbek und dem angrenzenden Hamburger Stadtteil Bergstedt. Hier befinden sich mehrere Supermarkt-Ketten, einige Dienstleister und Ärzte. Auch die Grundschule Hoisbüttel, die Rudolf-Steiner-Schule und Kindertagesstätten sind hier angesiedelt. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufs- und Dienstleistungsangebot finden sich in Ahrensburg, Bargteheide und Hamburg.

Eine gute Anbindung an das Hamburger Verkehrsnetz bietet die U-Bahn-Linie 1 mit der Station Hoisbüttel. Es besteht ein regelmäßiger Busverkehr zum U-Bahnhof Hoisbüttel sowie im weiteren Verlauf zum Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) und dem S-Bahnhof Poppenbüttel. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt oder den Flughafen in etwa 40 Minuten. Das weitere Umland erschließt sich über die Autobahn A1 oder A21.

Objektnummer: 26197025 - 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: 26197025 - 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