

Ammersbek

# Überzeugendes Gesamtpaket in gefragter Lage

Objektnummer: 25197005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

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

Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	25197005	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1968		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



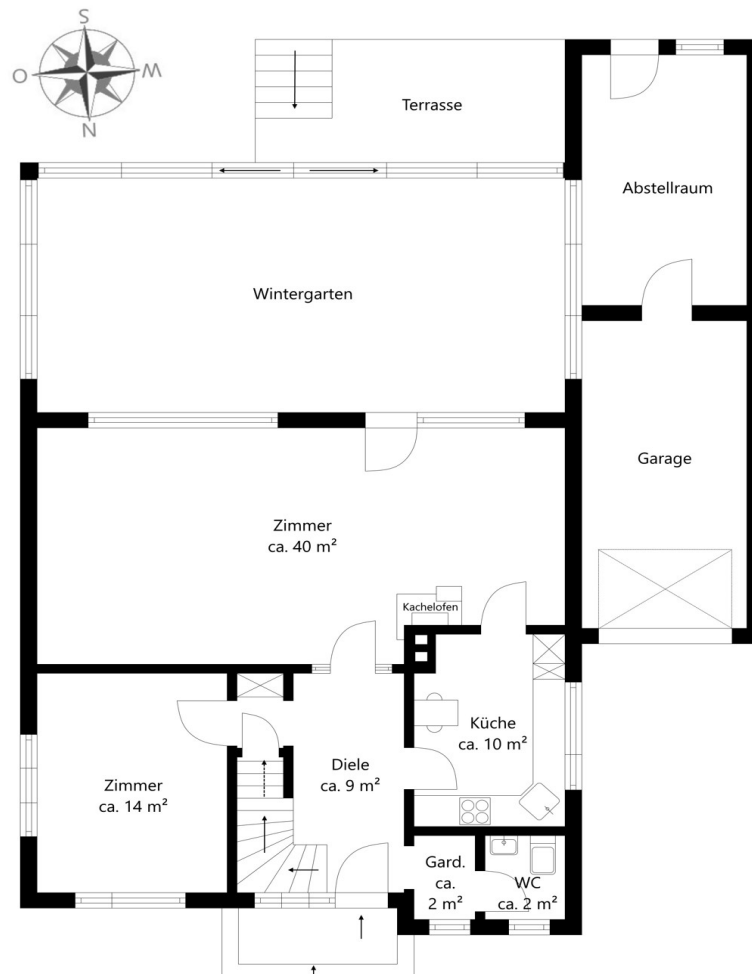
Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

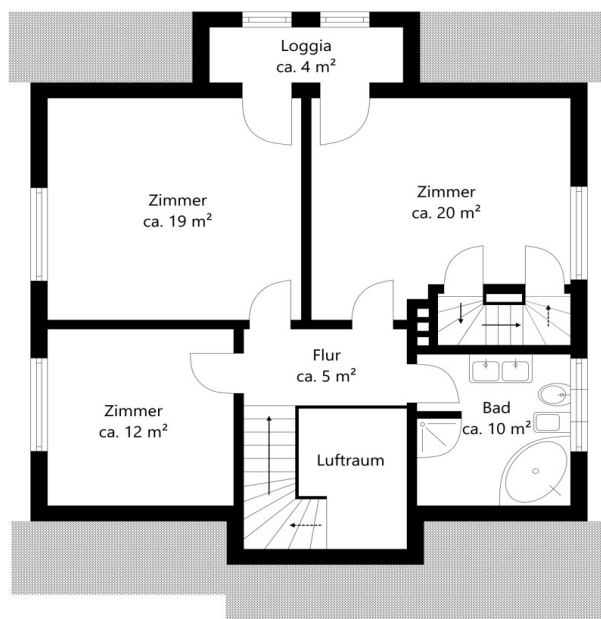
## Die Immobilie

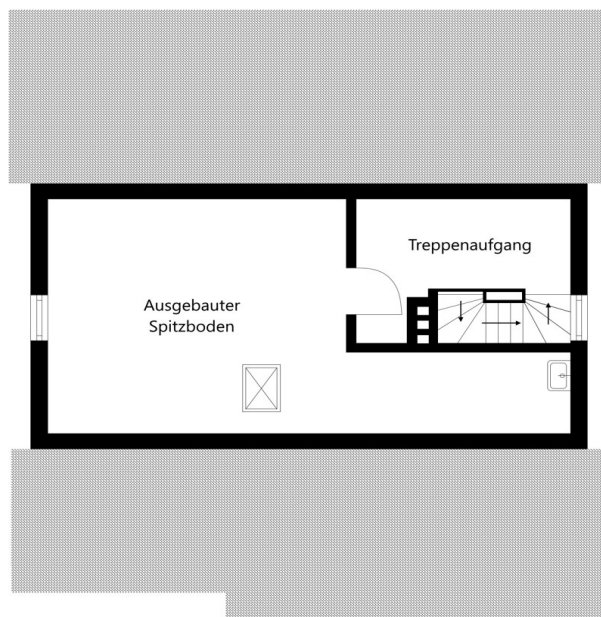


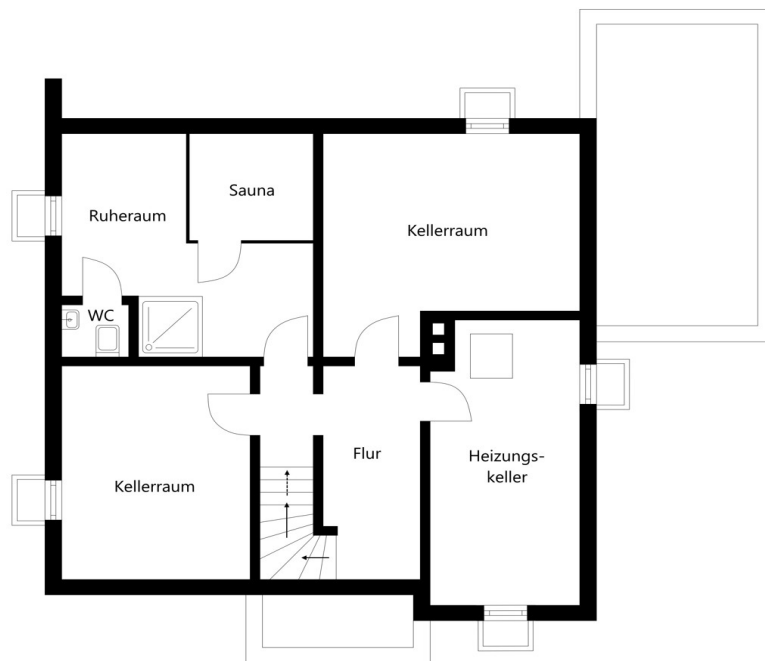
Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Grundrisse









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: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Ein erster Eindruck

Hinter der roten Klinkerfassade dieses klassischen Satteldachhauses verbirgt sich ein wahres Raumwunder: Der Eingangsbereich beeindruckt mit hohen Decken sowie der stilechten Terrazzosteintreppe und gibt den Blick frei bis auf die Galerie im Obergeschoss. Eine praktische Garderobennische und das Gäste-WC gleich neben der Haustür sind perfekt platziert. Hier wurde ein optisch schöner und zugleich pflegeleichter Steinfußboden verlegt. Die durchweg überzeugende Raumaufteilung setzt sich fort: Der Übergang von der Diele zum großzügigen Wohn- und Essbereich ist mit einer breiten, dreiteiligen Landhaustür gestaltet. Es eröffnet sich Ihnen ein äußerst geräumiger und gut geschnittener Raum mit großer Fensterfront und südlicher Ausrichtung. Der imposante Kachelofen ist nicht nur optisch ein Highlight. Er sorgt auch für wohlige Wärme und Behaglichkeit. Auch der sehr gut erhaltene Parkettboden ist ein weiteres, besonders schönes Stilelement und trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei. Hier haben sie ausreichend Platz für eine Sofalandschaft auf der einen und einen großen Esstisch auf der anderen Seite. Die Familie wird es lieben! 1987 wurde über die gesamte Hausbreite nach Süden hin ein beheizbarer Wintergarten angebaut, der weitere Wohnfläche bieten kann. Alternativ könnte man bei einem Rückbau mehr Terrassen- oder Grünfläche generieren. Sie haben die Wahl. Besonders gut gelöst: Es gibt einen direkten Durchgang vom Wohn- und Essbereich in die Küche. Diese wird durch ein großes Fenster sehr gut belichtet und befindet sich rechts der Diele. Sie ist mit einer weißen Landhaus-Einbauküche ausgestattet. Die dunkle Granitarbeitsplatte, die sich farblich gekonnt absetzt, bietet viel Arbeitsfläche. Diverse Unter- und Oberschränke garantieren Stauraum und der auf Maß eingebaute Esstisch, passend aus Granit, sorgt darüber hinaus für Gemütlichkeit. Hier können Sie ein kleines Frühstück oder Ihren Espresso zwischendurch wunderbar genießen. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie linkerhand in das Arbeits- oder wahlweise Schlafzimmer im Erdgeschoss. Ein großes Fenster gibt den Blick frei in den durch hohe Hecken geschützten Vorgarten. Weitere bunte, bleiverglaste Fenster nach Osten verleihen dem Raum dabei seinen ganz besonderen Charme. Ebenfalls von der Diele abgehend und durch eine Zimmertür verschließbar, befindet sich der Abgang zum großzügigen, gefliesten Vollkeller, der neben einer Sauna, Dusche und Toilette, noch sehr viel weiteren Stauraum ermöglicht. Über die massive, stilvolle Steintreppe erreichen Sie das lichtdurchflutete Obergeschoss, welches Ihnen drei gut geschnittene Zimmer und ein komfortables Vollbad bietet. Im Flur wiederholt sich der pflegeleichte Steinfußboden, während die Schlafzimmer mit Teppichboden ausgelegt wurden. Hier ergeben sich viele Möglichkeiten auch für die große Familie. 2014 wurde die Nutzfläche des Spitzbodens zudem wohnlich ausgebaut und die Dachflächen gedämmt: Auch dieser Bereich lässt sich fantasievoll nutzen - man ist hier ganz für sich. Eine Einzelgarage mit elektrischem



Tor und ein zusätzlicher Carport runden dieses attraktive Angebot perfekt ab. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort davon überraschen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 25197005 - 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 nahe gelegene Timmerhorner Teich und 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 eine Bäckerei und gastronomische Betriebe. 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. 1,5 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.

**Objektnummer: 25197005 - 22949 Ammersbek**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 246.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25197005 - 22949 Ammersbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)