

Ammersbek

# Aussichtsreiche Familien-(H)Auszeit

CODICE OGGETTO: 24197019

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 821 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

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

CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24197019                          | Prezzo d'acquisto      | 849.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 170 m <sup>2</sup>            | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Anno di costruzione | 2002                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                        |   |

CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## Dati energetici

|   |             |
|---|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.04.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 81.00 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Classe di efficienza energetica | C                                   |

CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



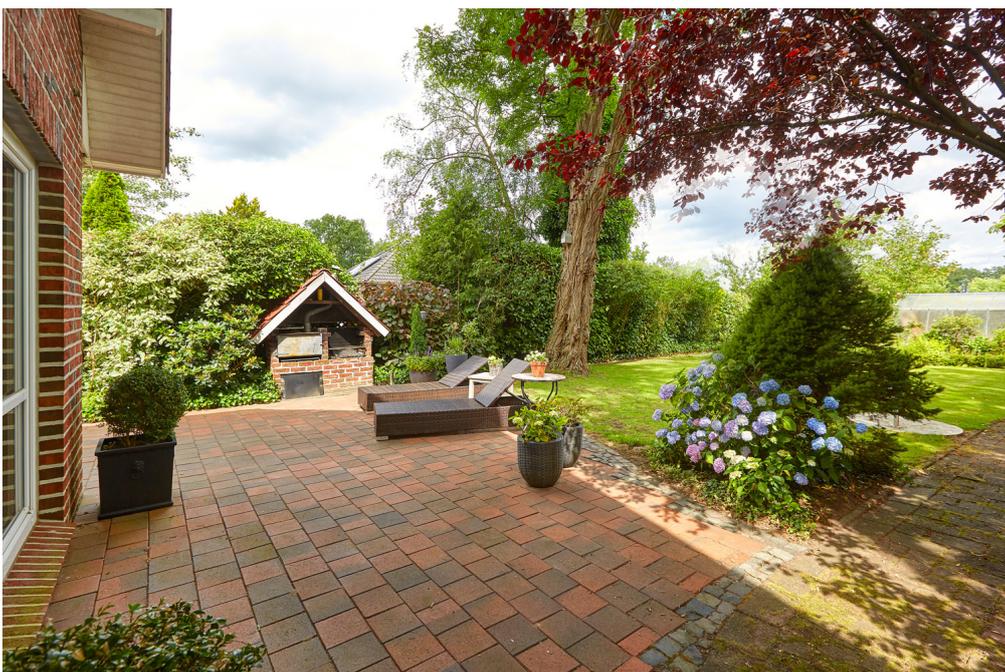
CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

## La proprietà



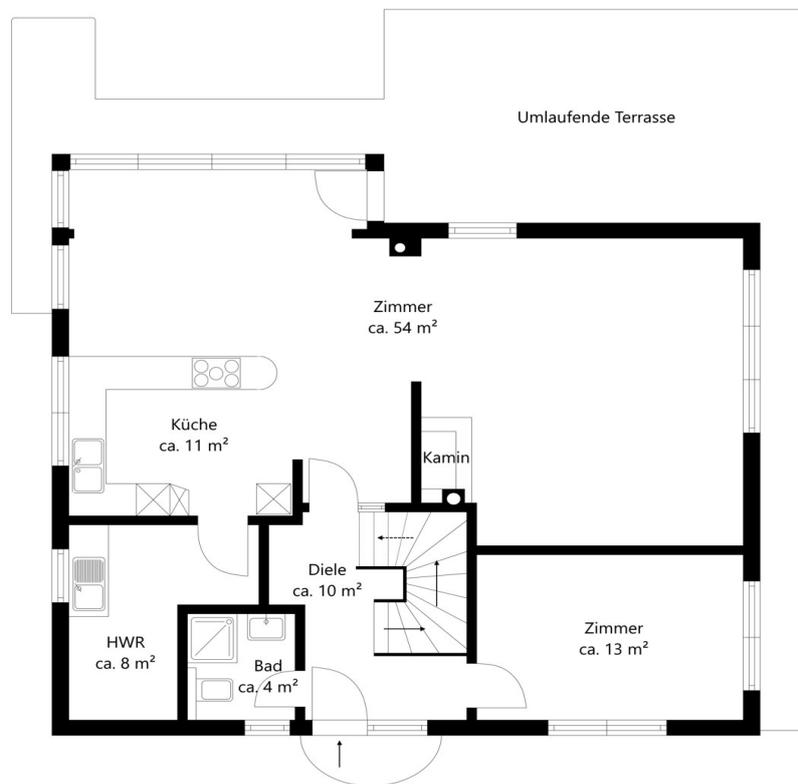
CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

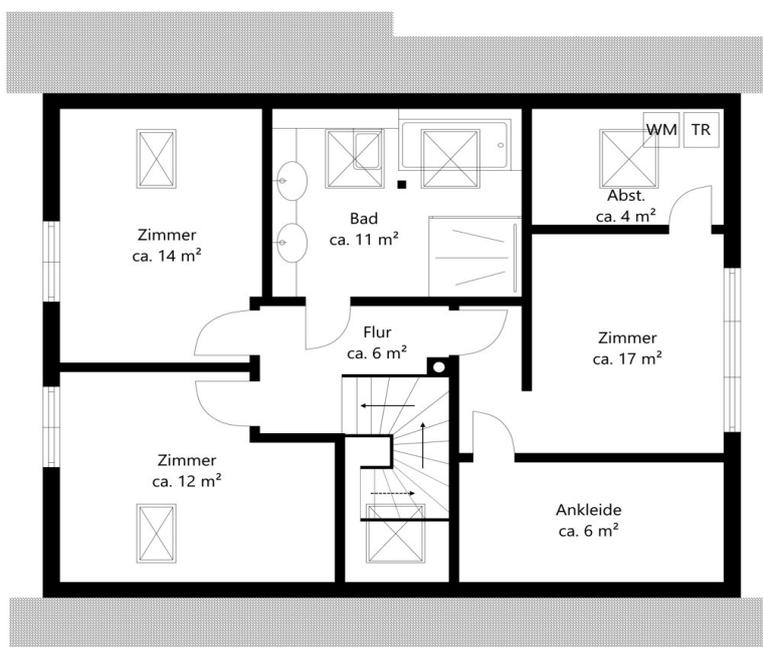
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek

# Planimetrie





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: 24197019 - 22949 Ammersbek**

## Una prima impressione

Dieses lichtdurchflutete und individuelle Einfamilienhaus wurde im Jahr 2002 erbaut und präsentiert sich sehr gepflegt und eingebettet auf einem ca. 821 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> hält fünf Zimmer bereit und bietet eine familienfreundliche und raffinierte Raumaufteilung. Im vorderen Grundstücksbereich stehen neben einer Doppelgarage mit Geräteraum weitere Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Ein besonderes Highlight sind die umlaufenden Terrassen und Pflasterarbeiten, die zu jeder Tageszeit einen sonnigen Rückzugsort bieten. Der rückwärtige Garten mit einem großen Gewächshaus lässt Gärtnerherzen höherschlagen und grenzt an eine Grünfläche mit einem Teich. Die geräumige Diele empfängt Sie mit dem Treppenaufgang und zusätzlicher Belichtung durch ein Dachflächenfenster. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und dennoch durch einen Kamin separiert. Während der Essbereich von einem Erker mit bodentiefen Fenstern profitiert, wirkt der Wohnbereich in sich abgeschlossen und gemütlich. Die offene Küche verfügt über eine Kochinsel und lädt zum geselligen Kochen mit Freunden und Familie ein. Sie bietet viel Stauraum und großzügige Arbeitsflächen. Ein anschließender Hauswirtschaftsraum bietet wertvollen Platz für Vorräte. Hier ist neben einem weiteren Wasseranschluss auch die Haustechnik untergebracht. Von der Diele aus erreichen Sie noch ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss, welches derzeit als Büro genutzt wird. Durch das gegenüberliegende Gäste-Duschbad besteht auch die Möglichkeit, dieses Zimmer als Gäste- oder Kinderzimmer zu nutzen. Das Obergeschoss hält zwei sehr gut geschnittene Kinderzimmer bereit. Diese werden beide neben den Fenstern an der Giebelseite zusätzlich durch Dachflächenfenster optimal belichtet und überzeugen durch ein sehr angenehmes Ambiente. Ein großes Wellness-Bad ermöglicht einen guten Start in den Tag und verfügt neben einer Badewanne über eine extra große Rainshower-Dusche und einen Doppelwaschtisch. Auch hier sorgen zwei XXL-Dachflächenfenster für gute Belichtung. Der raffinierte Master-Bedroom besticht durch seine Aufteilung mit Ausblick über den rückwärtigen Garten bis hin zum See. Auf einer Seite wurde eine Ankleide untergebracht. Auf der anderen Seite wurde eine Abseite mit Dachfenster ausgestattet und bietet Anschluss-Möglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Diese gut durchdachte Immobilie lässt auch für eine große Familie keine Wünsche offen und ist auch in energetischer Hinsicht zeitgemäß. Hier können Sie einziehen und ankommen.

**CODICE OGGETTO: 24197019 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24197019 - 22949 Ammersbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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: 24197019 - 22949 Ammersbek**

## Partner di contatto

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

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)