

Ammersbek

Großzügiges Wohnen - Ländliche Eleganz

Número da propriedade: 26197012



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 235 m² • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 739 m²

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Numa vista geral

Número da propriedade	26197012
Área	ca. 235 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6.5
Casas de banho	3
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	795.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.07.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	153.74 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



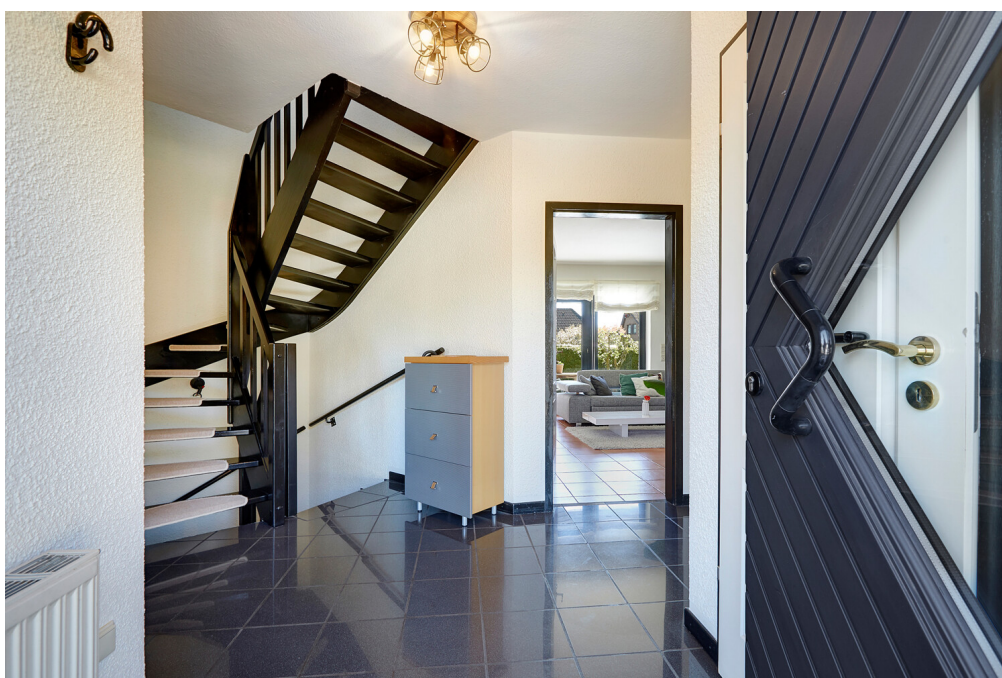
Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

O imóvel



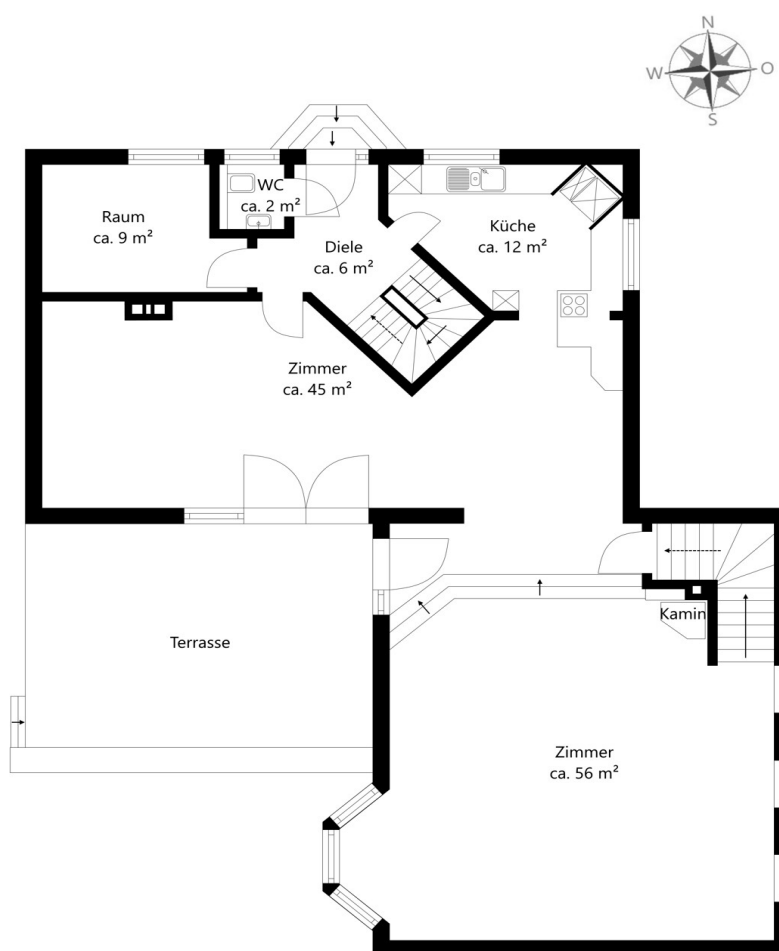
Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

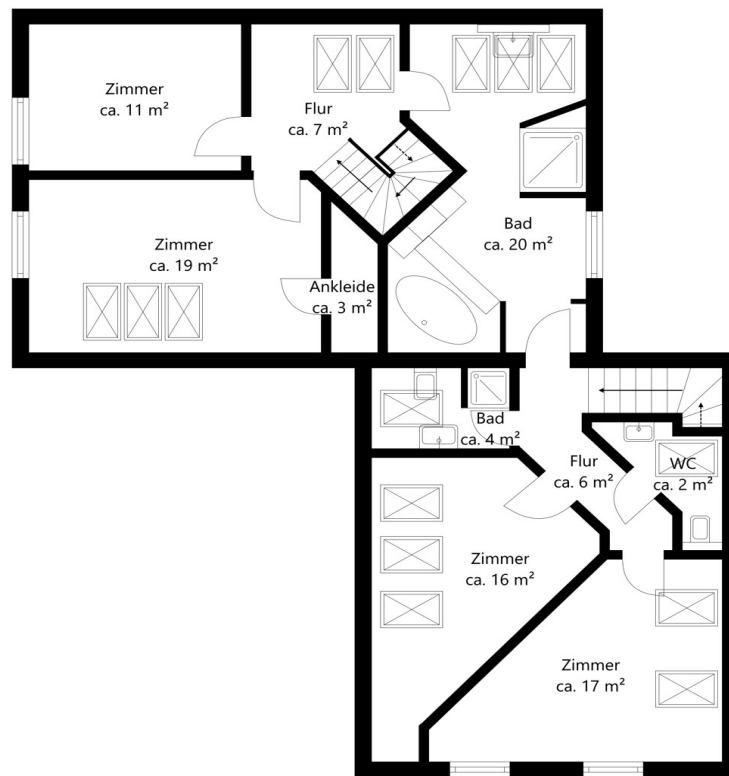
O imóvel

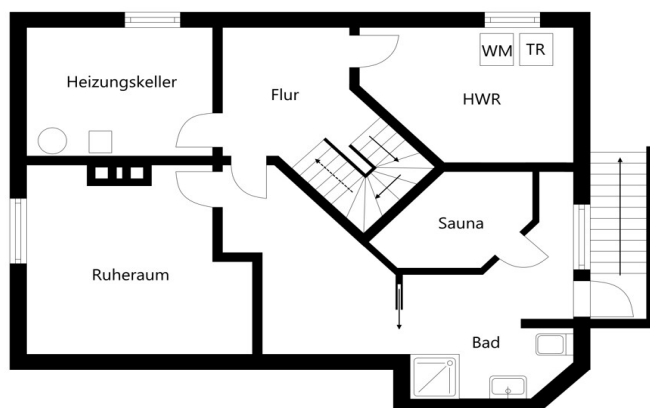


Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26197012 - 22949 Ammersbek

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com