

Ammersbek

# Stilvolle Wohnung mit Balkon in parkähnlicher Wohnanlage

Objektnummer: 26197009

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek**

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

Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26197009	Kaufpreis	400.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



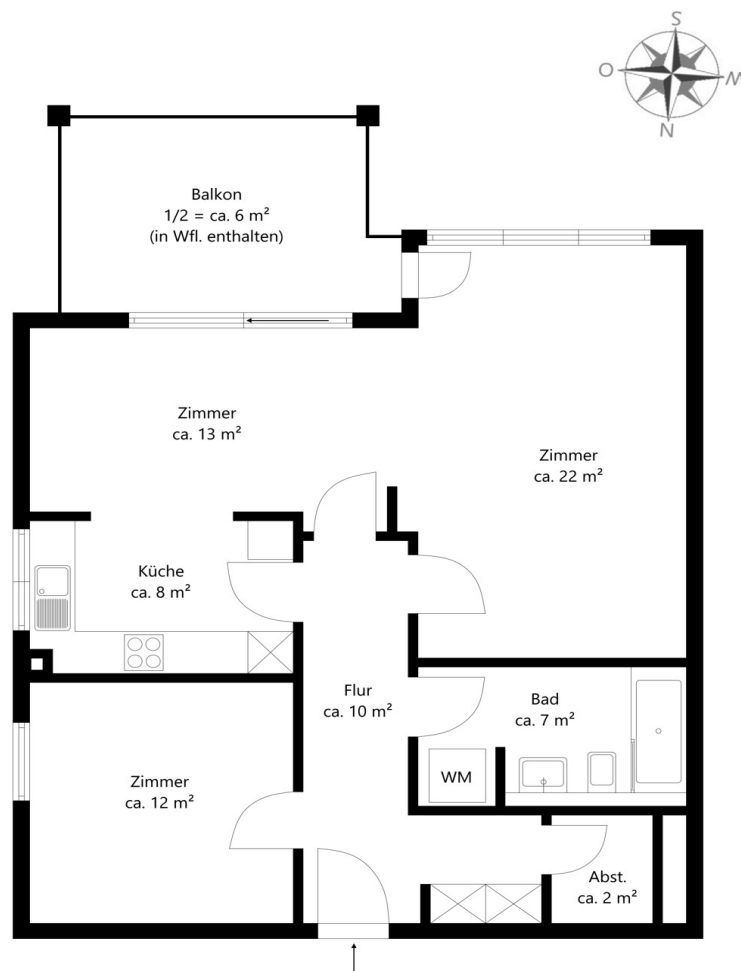
Objektnummer: 26197009 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197009 - 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: 26197009 - 22949 Ammersbek**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große, stufenlos erreichbare Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen, durchdachten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung sowie ihre Lage in einer gepflegten Wohnanlage mit herrschaftlich anmutendem, parkähnlichem Grundstück. Bereits das Entrée der Wohnanlage vermittelt durch die weitläufigen Grünflächen, den alten Baumbestand und die ruhige Atmosphäre ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss, durch einen geschützten Balkon anmutend wie Hochparterre und bietet ein ideales Zuhause für Paare oder anspruchsvolle Singles. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen, bodentiefen Fensterflächen, welche für eine gute Belichtung und freundliche Helligkeit sorgen. Ursprünglich als Dreizimmer-Wohnung konzipiert, wurde der Grundriss zugunsten eines großzügigen Raumgefühls geöffnet, so dass sich heute ein weitläufiger Wohn- und Essbereich präsentiert. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung wieder herstellen, so dass bei Bedarf erneut ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden kann. Vom Essbereich gelangen Sie über ein großes Schiebe-Element und vom Wohnbereich über eine weitere Terrassentür direkt auf den Balkon mit Süd-Ausrichtung. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen.

Ebenso die angrenzende Küche wurde zum Essbereich hin geöffnet und präsentiert sich modern im Landhaus-Stil und funktional ausgestattet. Auch die Küche wird durch ein zweigeteiltes Fenster gut belichtet. Alle Fenster der Wohnung verfügen über elektrische Außenrollläden. Hochwertige Bodenbeläge in der gesamten Wohnung unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und gut geschnitten mit entsprechenden Stellflächen für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung mit zeitlosen Fliesen, Badewanne mit integrierter Duschlösung und einem Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie eine kleine Garderobe im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen eigenen Kellerraum, wobei ein Fahrstuhl im Haus vorhanden ist und Sie von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür bringt. Überzeugen Sie sich vor Ort von der insgesamt sehr gepflegten, überschaubaren Wohnanlage, die ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld

garantiert.

**Objektnummer: 26197009 - 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 historische Dorfgemeinschaftshaus Pferdestall 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 und eine 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: 26197009 - 22949 Ammersbek**

## Weitere Informationen

**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: 26197009 - 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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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