

Ammersbek

## Szabadság és fejlődési lehetőségek

VP azonosító: 24197031



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

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 274 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.543 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24197031                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 274 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 8                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2001                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 949.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                                |

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.03.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 60.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2001                |

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az ingatlan



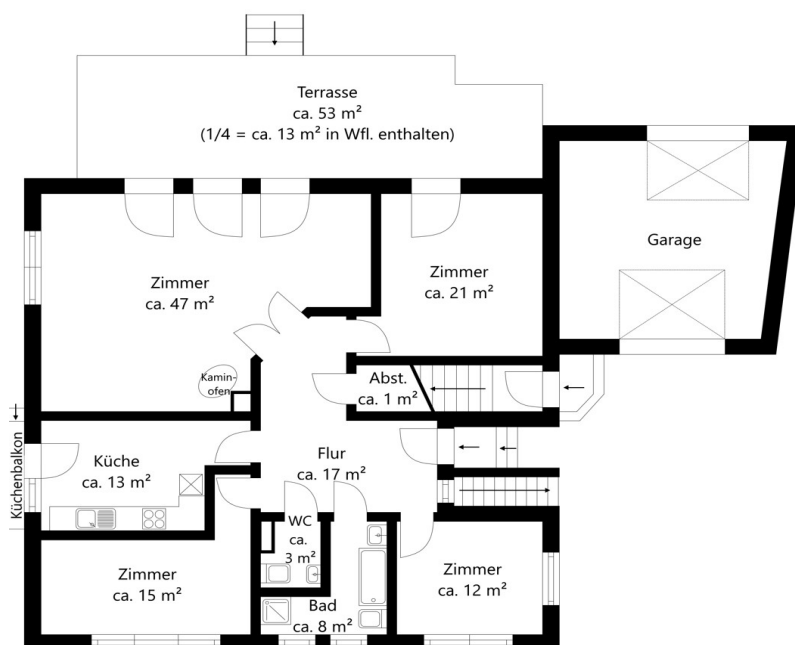
**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

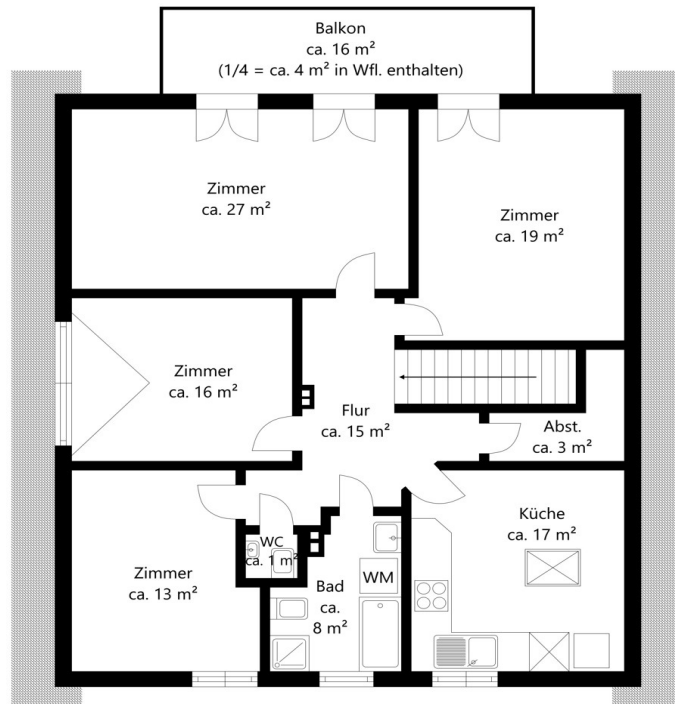
## Az ingatlan

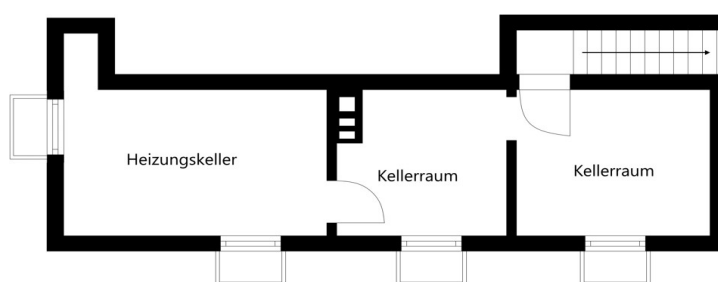


VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Az első benyomás

Ez a tágas és világos kétlakásos ház eredetileg 1968-ban épült családi házként egy körülbelül 1543 m<sup>2</sup>-es telken, szilárd építési módszerekkel. 2001-ben az ingatlant átalakították és kibővítették, hogy kétlakásos házzá váljon. A körülbelül 274 m<sup>2</sup>-es lakótér két apartmanra oszlik, így bőséges teret és változatos lehetőségeket kínál egy nagyobb család vagy két család számára. A földszinten a hívogató eloszoba biztosítja az összes helyiség megközelítését. A világos és tágas nappaliban és étkezőben egy fatüzelésű kályha teremt hangulatos hangulatot. A nagyméretű, padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül lenyugozó kilátás nyílik az idilli kertre. Az oldalsó ablakok további természetes fényt biztosítanak. A nagy, részben fedett, déli fekvésű terasz rengeteg lehetőséget kínál a nyári szabadidős élet élvezetére. A tágas ingatlan közvetlen hozzáférést biztosít a Timmerhorn-tavakhoz is. Ez egy védett biotóp, amely számos ritka madárnak, hattyúknak, kacsáknak és vadlibáknak ad otthont. Hideg téli napokon kellemes élmény a befagyott tó mellett, a tuzrakóhely előtt üldögni egy forró itallal. Nyáron a csodálatos természeti környezet látványa lehetővé teszi, hogy elkalandozzanak a gondolatai. A konyha modern felszereltséggel rendelkezik, és étkezősaroknak is helyet ad. Különleges látványosság a konyhából nyíló kis reggeliző erkély, amely tökéletes egy kávészünethez, és egy lépcsőn keresztül közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. A szomszédos szobába nyíló rész megvalósítható megoldás lenne egy konyha-étkező kialakítására fozoszigettel. A földszinten jelenleg három hálószoba található. Az egyik a nappali mellett található, és szintén teraszkapcsolattal rendelkezik. A másik két hálószoba az utcára néz. Közöttük található egy teljes fürdőszoba külön vendég WC-vel. Ezek a szobák rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként, és minden bizonnyal lehetővé teszik az egyszintes lakhatást. Az emeleti lakás saját bejárattal rendelkezik, széles lépcsővel és egy központi folyosóval. Itt négy arányos szobát talál. Két szoba a déli fekvésű erkélyre nyílik, ahol élvezheti a napsütést és a környező vidéket. A konyha kivételesen tágas, és étkezősarokkal rendelkezik, amelyet egy tetoablak is megvilágít. Az emeleten egy nagy, világos és hívogató fürdőszoba, valamint egy külön vendég WC található. Ez a szint bőséges helyet kínál egy család számára. A családi ház részleges pincével rendelkezik, amely szintén külön bejárattal rendelkezik. A futási rendszer és az épületgépészet mellett az alagsorban két tároló és háztartási helyiség található. Az elektromos kapuval ellátott garázsban autók és kerékpárok számára biztosít helyet. A térkövezett kocsifelhajtó további két parkolóhelyet biztosít anélkül, hogy akadályozná a garázshoz való hozzáférést. A tágas telek rengeteg helyet kínál a személyes kikapcsolódáshoz. Egy szerszámoskamra mellette egy tyúkól, egy kerti ház egy további kültéri ülősarokkal és egy zöldségeskert várja a meghódítást, és nem szab határokat a képzeletnek.

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Energieeffizienzklasse B**
- \* **Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann 2014**
- \* **Solarunterstützung zur Warmwasseraufbereitung**
- \* **Balkonkraftwerk**
- \* **Teilweise elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss**
- \* **Außenrollläden im Obergeschoss manuell zu bedienen**
- \* **Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung**
- \* **Drainage**
- \* **Doppelgarage mit elektrischem Tor, fernbedienbar**
- \* **Großer Südbalkon**
- \* **Kaminofen**
- \* **Ausbau des Dachbodens ist möglich**
- \* **Hühnerstall und Gartenhaus**

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Minden a helyszínról

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 nur ca. 1 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.

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 60.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**VP azonosító: 24197031 - 22949 Ammersbek**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Katrin Ebbers**

---

**Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg**

**Tel.: +49 4102 - 45 455 0**

**E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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