

Exposé

Einfamilienhaus in Ammersbek

Friesenhaus mit großer Südterrasse und idylischem Garten in ruhiger Lage - PROV.FREI



Objekt-Nr. OM-256543

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Maren Fuchslocher

22949 Ammersbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Friesenhaus wurde im Jahr 2003 errichtet und befindet sich in einer begehrten Lage von Ammersbek (Bramkamp).

Das Haus steht auf einem 660 m² großen Grundstück und zeichnet sich insbesondere aus durch:

- Wohnfläche 167 m² verteilt auf 4 Wohnräume
- Ausgebautes Dachgeschoß mit zusätzlich ca. 42 m² Nutzfläche (Laminatfußboden)
- 2 Einzelcarports, eines mit Abstellraum
- 40 m² Terrasse in Südlage mit liebevoll angelegtem Garten
- absolut ruhige Lage (am Ende einer Sackgasse)
- lichtdurchflute Räume durch teilweise bodentiefe Fenster
- Erker im Wohnzimmer
- Friesengiebel zur Vorderseite
- 2 große Dachgauben zur Gartenseite
- lasierte Dachpfannen
- Energieeffizienzklasse C

Von der Eingangstüre gelangen Sie durch eine verglaste Doppelflügeltür in den Wohn- und Essbereich (ca. 47 qm). Dieser Bereich verfügt über eine zusätzliche Fußbodenerwärmung durch Heizungsrücklauf.

Über die bodentiefen Fenstertüren gelangen Sie auf die große Sonnenterrasse.

Die Küche ist klassisch weiß mit Granit als Arbeitsplatte und Wandverkleidung über dem Kochfeld versehen. Markeneinbaugeräte sind vorhanden, der Geschirrspüler wurde 2020 und der Einbaubackofen 2023 erneuert.

Es gibt eine offene Durchreiche zum Essbereich.

Der Hauswirtschaftsraum wurde zweckmäßig und optisch der Küche angepasst eingerichtet. Die hier vorhandenen Schränke (ohne Elektrogeräte) sowie die Arbeitsplatte sind ebenso wie die Küche Bestandteil des Verkaufsangebotes. Dieser Raum verfügt über einen separaten Außenzugang zu einem der beiden Carports mit überdachtem Zugang zum Anbau.

Im OG befinden sich 3 große Schlafräume, einer mit einem zusätzlichen Ankleidezimmer.

Die Galerie lädt zum Verweilen oder als zusätzlicher Arbeitsplatz ein.

Hier befindet sich auch das Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche.

In diesem Raum ist ebenfalls eine Fußbodenerwärmung durch Heizungsrücklauf vorhanden.

Das Dachgeschoss wurde zu einem Dachstudio und einem Abstellraum (hier befindet sich auch die Gastherme) ausgebaut.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich an allen Fenstern Fliegengitter.

Die Terrassentür im Erker wurde mit einer Fliegengitter-Schwingtür versehen.

Im hinteren Garten befindet sich ein geräumiges Gartenhaus im Schwedenstil (ca. 10 qm), das Ihnen als zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung steht.

Seitlich vor dem Haus befinden sich 2 getrennte Carports, eines ist mit einem zusätzlichen Abstellraum und direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum verbunden.

Hier kommen Ihre Einkäufe trocken ins Haus oder die Getränkeboxen direkt vom Auto in den Schuppen.

Um das Haus ist ein gepflasterter Weg angelegt, so dass Sie das Haus komplett umrunden können.

Die Gastherme wurde im September 2019 komplett ausgetauscht.

Ausstattung

Möbel und Einrichtungsgegenstände, mit Ausnahme der in der Beschreibung genannten, sind nicht Teil der Verkaufsanzeige.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde Ammersbek liegt im sogenannten Speckgürtel der Hansestadt Hamburg und grenzt im Ortsteil Lottbek direkt an den Stadtrand.

Ammersbek vereint die Vorteile von Großstadtnähe mit einer ruhigen, naturnahen Lage am Rande des Naturschutzgebietes Duvenstedter Brook.

Das Grundstück liegt im Villenortsteil Ammersbek-Schäferdresch an den Timmerhorner Fischteichen, die zum Spaziergang durch die Natur einladen.

Es ist nach Süden ausgerichtet und sehr gepflegt. Der Bramkampstieg ist in diesem Teil eine Sackgasse und endet hier an den Wiesen und Feldern.

Der Kindergarten, die Grundschule (1,4 km) sowie Bäcker, Lebensmittel-Discounter (1,3 km) und die Busanbindung (500 m) nach Hamburg oder Bargteheide sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderseite mit einem Carport

Exposé - Galerie



Vorderseite



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich zum Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmerblick in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Durchreiche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum Außentür

Exposé - Galerie



Galerie



Treppe ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Kind 1 - 1

Exposé - Galerie



Kind 1 - 2



Kind 2 - 1

Exposé - Galerie

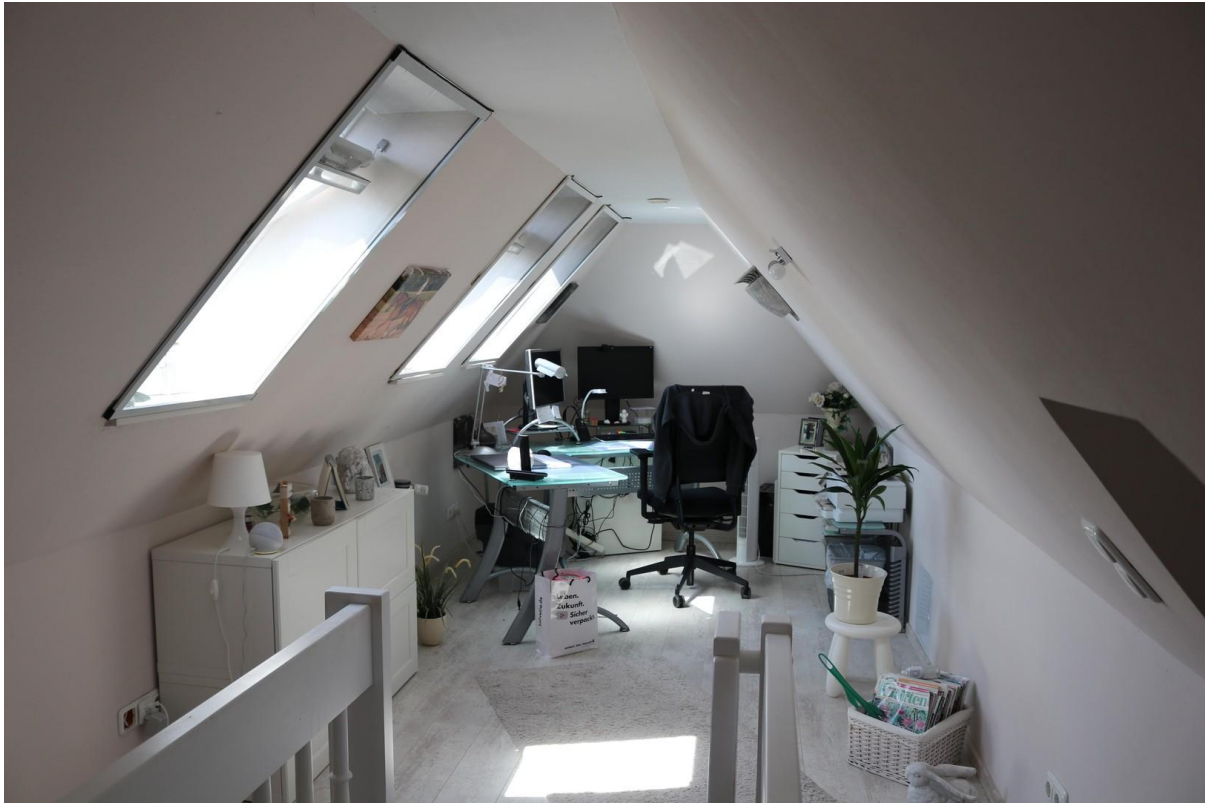


Kind 2 - 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoß

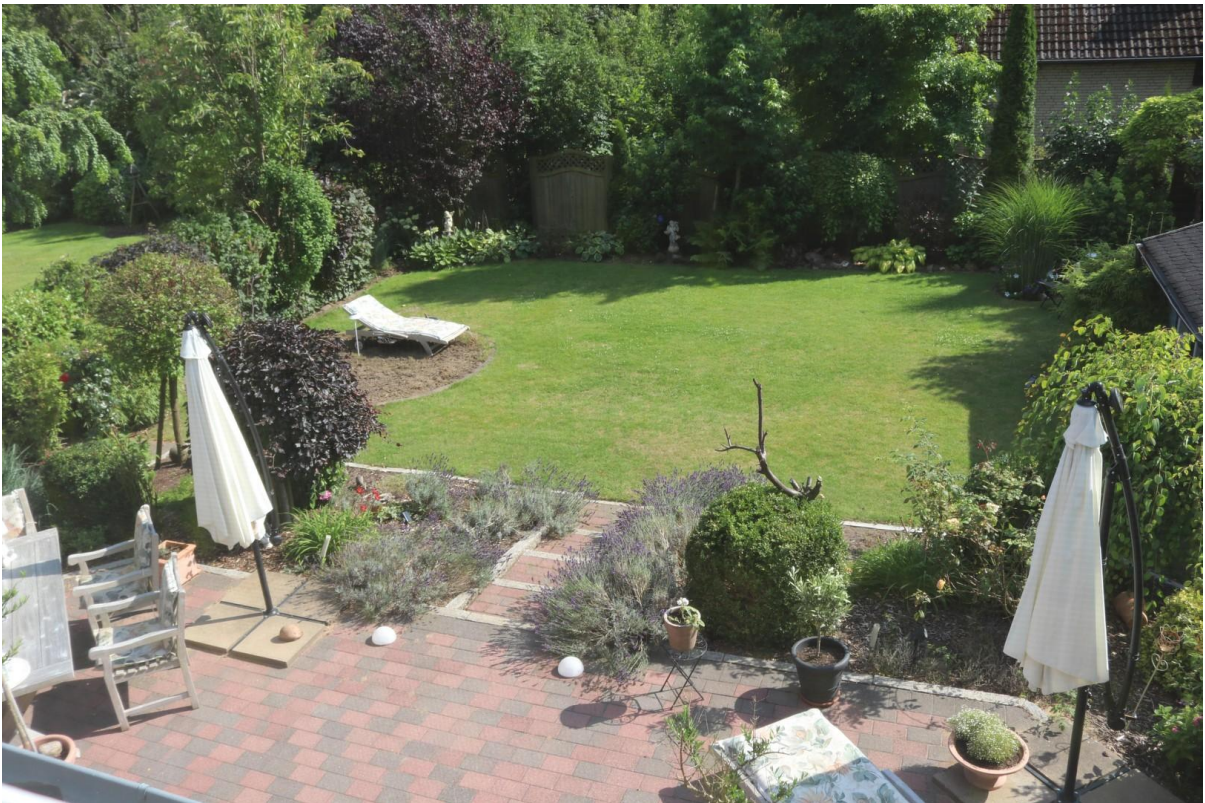


Rückseite

Exposé - Galerie



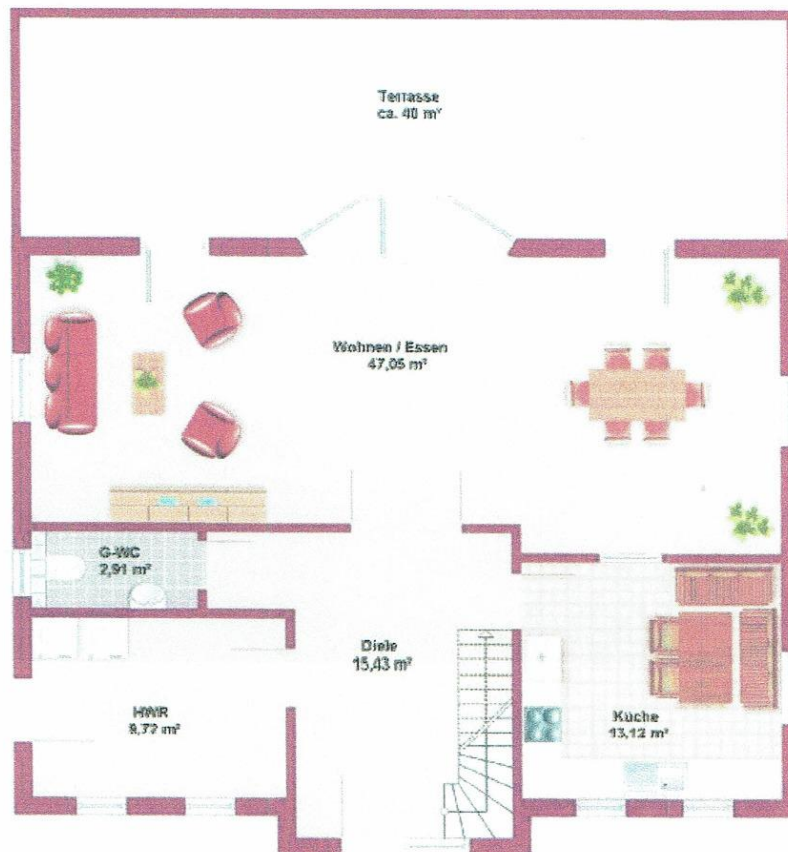
Garten



Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss

