

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ammersbek

**Doppelhaushälfte bei Hamburg und Ahrensburg, voll unterkellert, Katzensprung zur Ostsee**



Objekt-Nr. OM-312545

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **449.000 €**

22949 Ammersbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	513,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf ohne Makler

Doppelhaushälfte massiv von 1951 in kinderreicher Straße am Stadtrand von Hamburg, sehr gute Infrastruktur (Auto nicht nötig).

Sackgassenlage, Tempo 30-Zone

4,5 Zimmer

WC's und Waschbecken in allen Etagen (auch Keller und Dachboden)

Heizung in allen Etagen

Vollbad im OG

originale abgeschliffene Holzfußböden

Flur und Vollbad gefliest

voll unterkellert

Kamin im Wohnzimmer

im Flur elektr. Dachgeschossfenster mit Regensensor

Küche weiß, IKEA, 2 Eingänge: vom Flur aus und der Essecke

Gästebad im EG, Keller und Dachboden

Wohnfläche 89 qm und ausgebauter Dachboden und gedämmt (2007);

(Erweiterungsmöglichkeit: Anbau in Richtung Garten möglich lt. Anfrage vor einigen Jahren)

große Terrasse mit Außenkamin, 2 Olivenbäumen und einem Orangenbaum

Balkon im Erdgeschoss

Heizung über Gas (2003)

Haustür/Kellertür; Kellerfenster, Terrassentüren, Dachgeschossfenster, Wasserleitungen, Elektroverteilung in den letzten Jahren erneuert

Grundstück ca. 513 qm

Garten mit Sauerkirsch-, Süßkirsch-, Apfelbaum, diverse Weintraubensorten; bienen- und hummelfreundliche Pflanzen, großer Schuppen

eigener Gartenbrunnen mit Hauswasserwerk

Internet: Kabelanschluss mit 1000er-Leitung

Balkonkraftwerk auf Terrassendach

Hof gepflastert, Platz für 2 Autos

elektrisches Tor mit Fernbedienung

Wohnmobil-Ablass-Rohr am Haus

Grundstück komplett eingefriedet

Das Haus hat 2 Hauseingänge und ist ursprünglich für 2 Parteien ausgelegt. Im OG befinden sich im kleinen Zimmer die Wasser- und Abwasseranschlüsse für eine weitere Küche.

## Ausstattung

Über den Kamin (Holz) lässt sich fast das ganze Haus beheizen.

Warmwasser über Duchlauferhitzer.

O.g. Sanierungen und Modernisierungen ab 2007 bis heute.

Kellerwände außen abgedichtet und isoliert (ca. 2010).

2 Sola-Tubes im Wohnzimmer für größere Lichtausbeute (natürliches Licht)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage: Nähe Hamburg-Bergstedt und Hamburg-Ohlstedt, Ahrensburg

U-Bahn fußläufig erreichbar

37 min. mit der U-Bahn / Auto in die HH-City; 45 min. zur Ostsee;

Naturschutzgebiete zum Wandern

Grundschule, Kitas fußläufig erreichbar (5-7 min.), Waldorfschulen in HH- Bergstedt und Bargteheide; weiterführende Schulen über Bus (HVV) in Bargteheide und Ahrensburg, evtl. auch HH-Bergstedt und Ohlstedt

Ärzte und diverse Therapeuten, Apotheke fußläufig erreichbar

diverse Einkaufsmöglichkeiten direkt an der U-Bahn (12-15 min. fußläufig): Aldi, Edeka, Lidl, Post und diverse Kleinläden (Friseur, Tierarzt, Blumenladen, Eisladen, usw.). Es wird dort gerade ein Mini-Einkaufszentrum gebaut, in dem noch eine Drogerie hineinkommt).

Einkaufszentrum Alstertal in Poppenbüttel über HVV; Busstationen ca. 300m entfernt

Sportverein mit diversen Sparten und Fitnessstudio ebenfalls fußläufig erreichbar.

Rundherum Naturschutzgebiete (Wiesen und Felder) zum Wandern und Entspannen.

In der Nähe: Feld mit Erdbeeren und Blumen zum Selbstpflücken; Bredenbeker Teich zum Baden, ...

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	363,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenansicht Haupteingang

# Exposé - Galerie



Seitenansicht

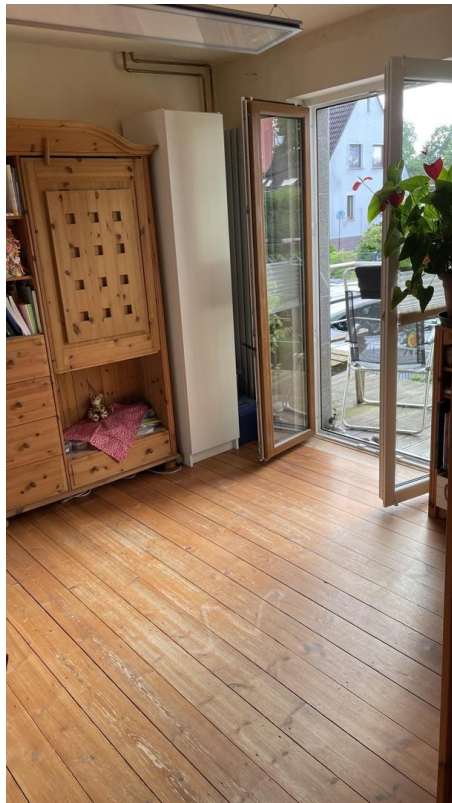


Garten vorne

# Exposé - Galerie



Eingang u. Flur, Treppe ins OG



(Gäste-) Zimmer 1 EG, Balkon

# Exposé - Galerie



Besucher-Bad



Wohnzimmer Zimmer 2, Kamin EG

# Exposé - Galerie



Essecke Zimmer 2 EG



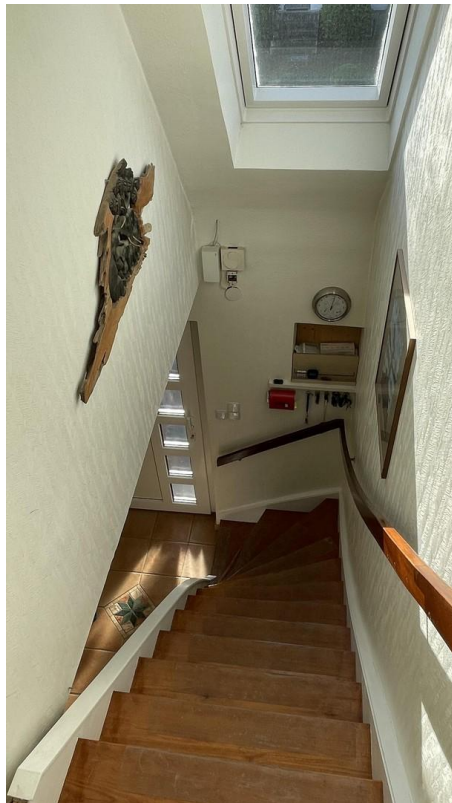
Küche EG



# Exposé - Galerie



Ansicht Küche zur Essecke hin



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

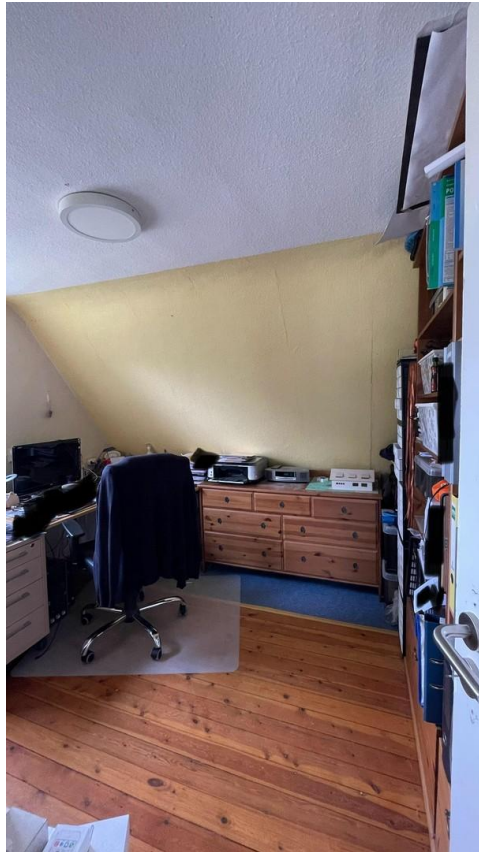


Vollbad OG



Vollbad OG

# Exposé - Galerie



das halbe Zimmer OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 OG



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Garten, Terrasse hinten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten hinten

# Exposé - Galerie



Garten m. Schuppen hinten



Garten



Gas-Heizung (2003) Keller

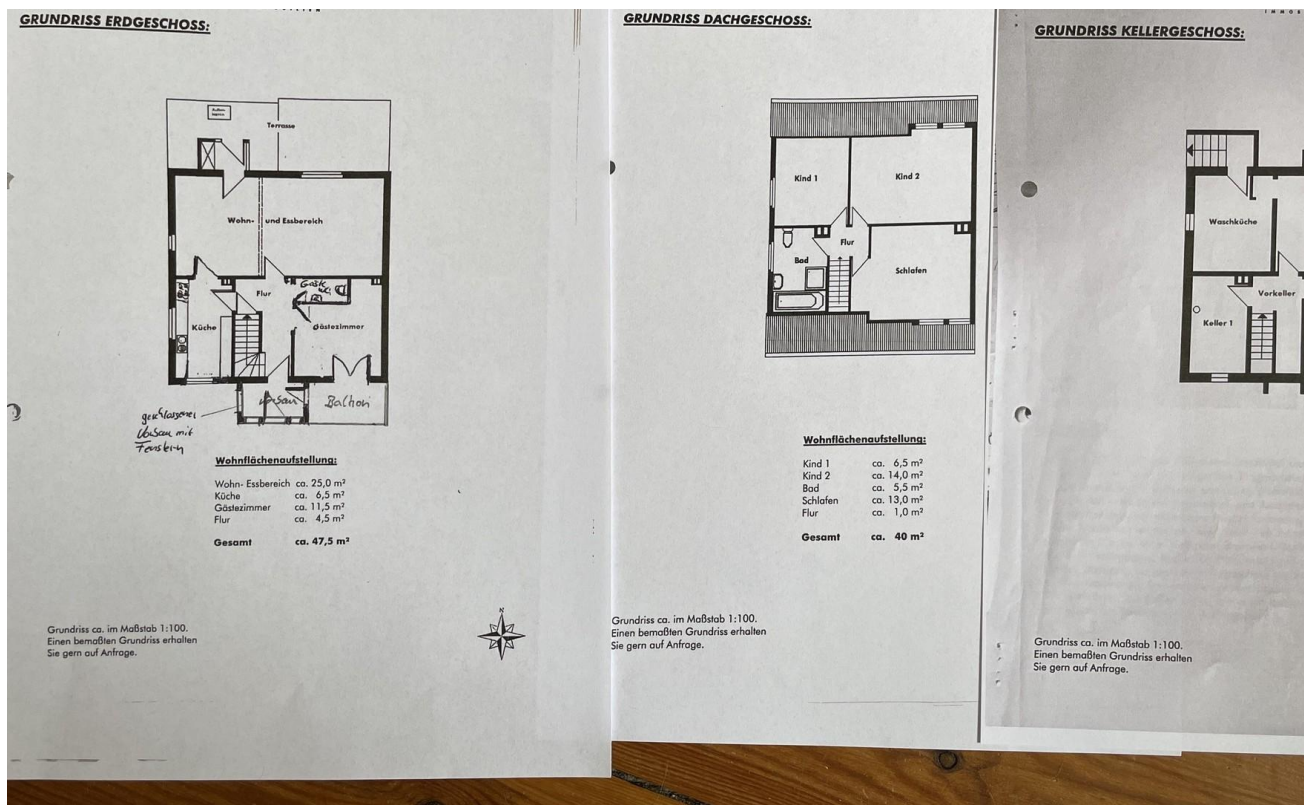
# Exposé - Galerie



Keller Flur



# Exposé - Grundrisse



Grundrisse EG, OG, Keller