

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ammersbek

**AMMERSBEK \* Sonniges EFH \* verglaste Terrasse \*  
Doppelgarage \* großer GARTEN \* freier BLICK ins GRÜNE**



Objekt-Nr. OM-314704

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

22949 Ammersbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.059,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonniges Walmdach Haus mit großem Garten & freiem Blick ins Grüne im Hamburger Speckgürtel

\* Vollunterkellertes Walmdach-Einfamilienhaus mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

und zusätzlicher Doppelgarage auf 1059 m<sup>2</sup> Grundstück

\* Großzügiges Wohn-Esszimmer mit XL-Panoramafenstern und

angeschlossener, verglaster Terrasse in sonniger Süd-West-

Ausrichtung

\* Baujahr 1960, fortlaufend gepflegt und unterhalten, sofort

bezugsfähig

\* Pflegeleicht und abwechslungsreich gestalteter Garten mit Bäumen,

Zier- und Beerensträuchern sowie winterharten Blühpflanzen

\* Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Discounter fußläufig),

nur wenige Kilometer von Hamburg, Bargtheide und Ahrensburg

entfernt

Eine Oase im Grünen vor den Toren Hamburgs.

Viel Platz für Familie, Kinder, Haustiere und Gartenfreunde mit allen Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Das große Walmdachhaus in ansprechender Architektur aus dem Jahr 1960 bietet jede Menge Möglichkeiten zur Verwirklichung der eigenen Wohnträume

Schon der Eingangsbereich kann als außergewöhnlich beschrieben werden:

Hochgewachsene Nadelbäume begrüßen die Gäste und eine zweiläufige Treppe mit Empfangspodest führt auf der Rückseite des Hauses in die helle Diele

Lebensmittelpunkt ist ohne Frage der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich (rund 50m<sup>2</sup>) mit XL-Panoramafenstern und angeschlossener, verglaster Terrasse.

Hier lässt sich der Sommer verlängern und selbst an kühleren Tagen herrlich windgeschützt die Wärme der Sonne genießen. Eine zusätzliche Markise versprüht fast schon Wintergarten-Flair

Die Küche bietet Platz für eine moderne Einbauküche, ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wird derzeit als Büro genutzt

Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über Toilette, Waschtisch und Dusche, wäre aufgrund der Größe aber auch als Vollbad nutzbar

In der oberen Etage befinden sich zwei weitere große Zimmer sowie zwei zusätzliche Bäder (Toilette, Dusche)

Die Walmdach-Bauweise bietet viel Stauraum in den Abseiten, diese sind im OG von jedem Zimmer (mit Ausnahme der Bäder) durch mehrere Zugänge nutzbar. Ein zusätzlicher Dachboden ist vom oberen Flur aus erreichbar

Das Objekt ist vollflächig unterkellert. Ein separater Zugang von außen ist ebenfalls gegeben. So bieten sich diverse Möglichkeiten für Hauswirtschaft, Hobby, Partyraum und Wellness auf rund 80 m<sup>2</sup> in mehreren Räumen

Hier ist auch die regelmäßig gewartete, voll funktionsfähige Ölzentralheizung mitsamt Tank untergebracht

Der großflächige, pflegeleichte Garten ist abwechslungsreich mit Bäumen, Zier- und Beeresträuchern sowie winterharten Blumen angelegt

Durch die Höhe der Rhododendren und die freistehende Doppelgarage ist der hintere Grundstücksbereich weitestgehend sichtigeschützt und bietet somit viel Privatsphäre

Jahrzehnte von unseren Großeltern genutzt, möchte es nun mit neuem Leben gefüllt werden

Fortlaufend bewohnt und unterhalten, jedoch nicht modernisiert.

So genießen Sie alle Freiheiten, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach ihren persönlichen Interessen an die aktuellen Bau- und Einrichtungstrends anzupassen.

Das Objekt ist sofort bezugsfähig und kann kurzfristig übergeben werden.

Weitere Fragen beantworten wir natürlich umgehend per Mail.

Wenn Sie unser Angebot anspricht, vereinbaren Sie doch gern einen Besichtigungstermin

Verkauf erfolgt provisionsfrei von Privat

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

In ruhiger Nebenstraße mit freiem Blick ins Grüne gelegen und doch mit allen Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur "direkt vor der Haustür"

Eine sonnige Oase vor den Toren der Hansestadt Hamburg in unmittelbarer Nähe zu Bargteheide und der Schlossstadt Ahrensburg mit viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten im Haus, Im Garten und der umliegenden Natur

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

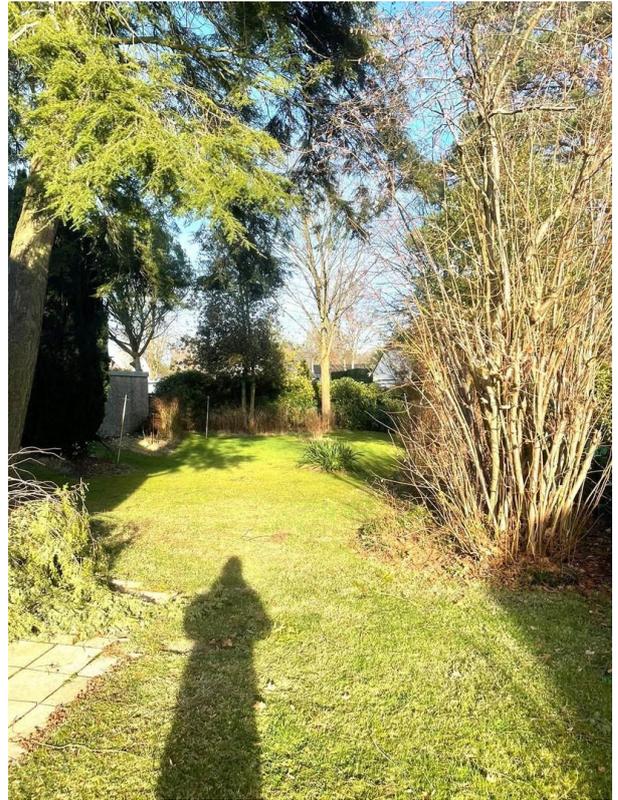
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



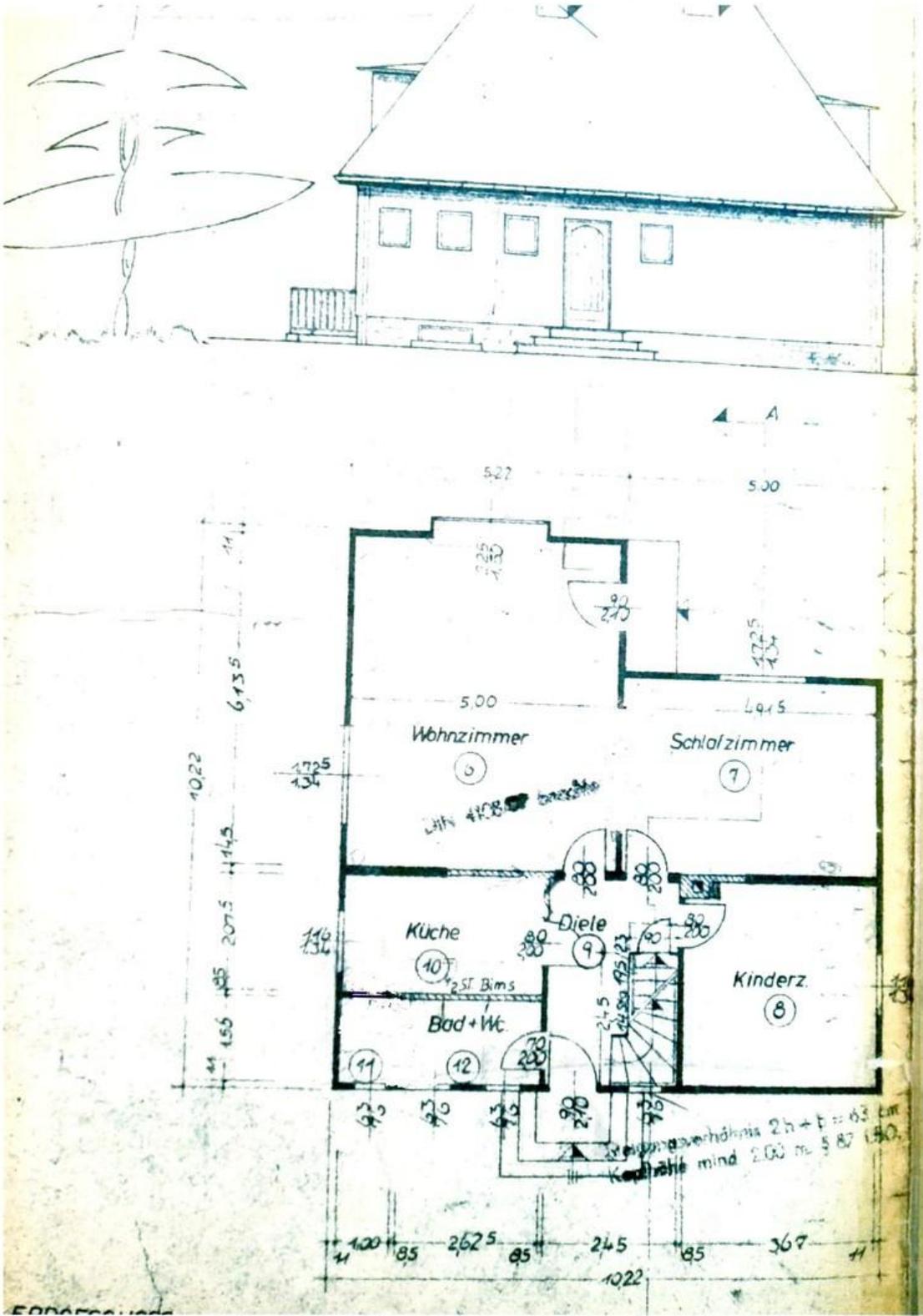
# Exposé - Galerie



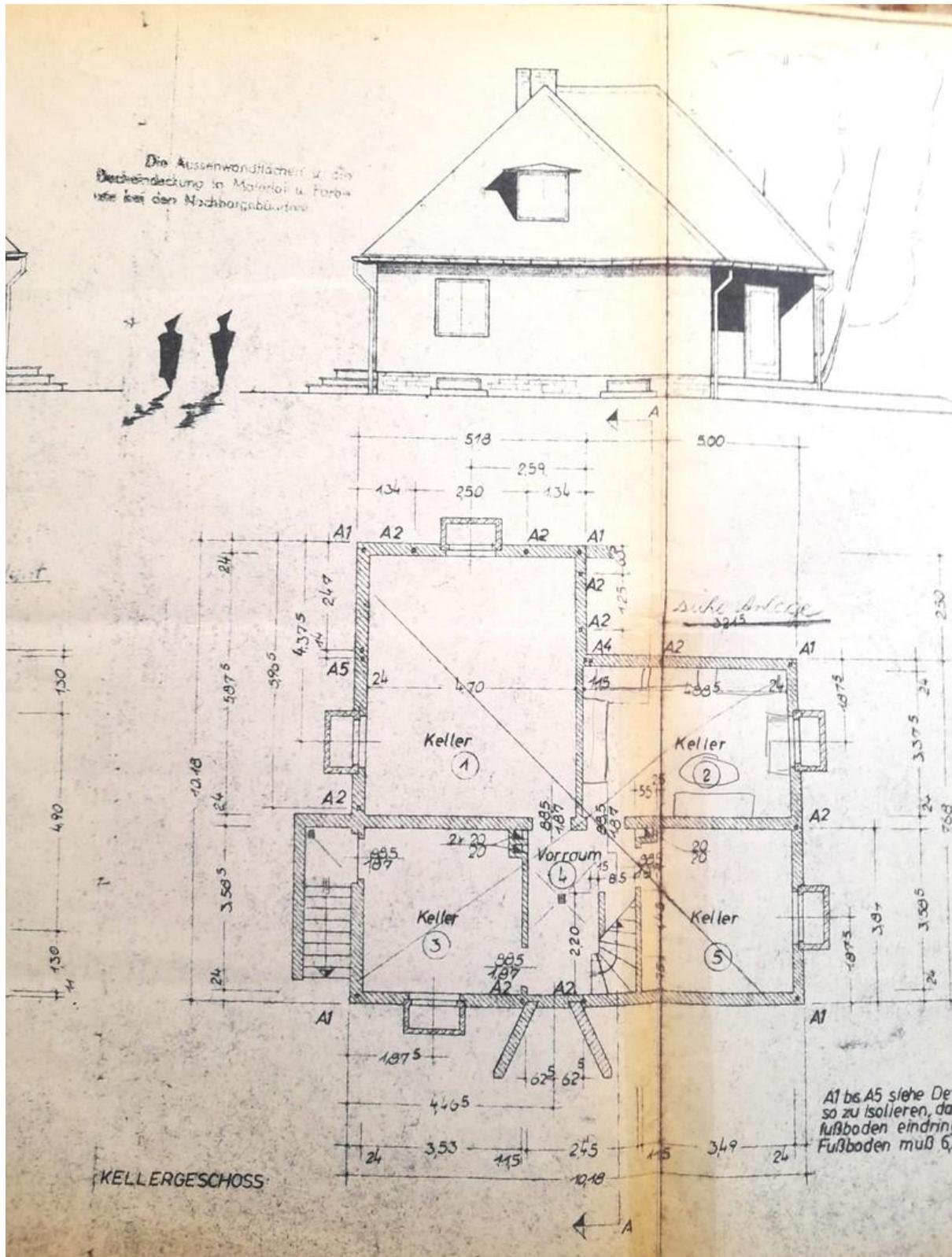
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

