

Ammersbek

# Wohn(t)raum – reizvoller Rückzugsort

*Objektnummer: 25197016***360°-Rundgang**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 954 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

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

Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25197016                  |
| Wohnfläche   | ca. 217 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 849.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 103.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2033      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie





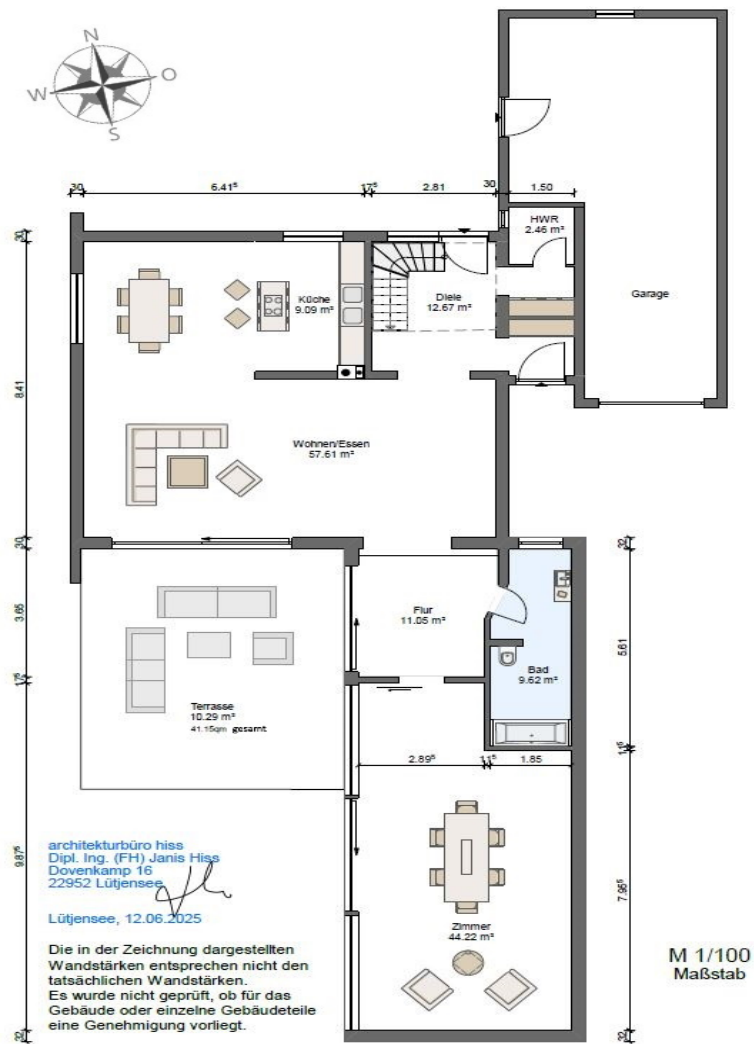
Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Die Immobilie

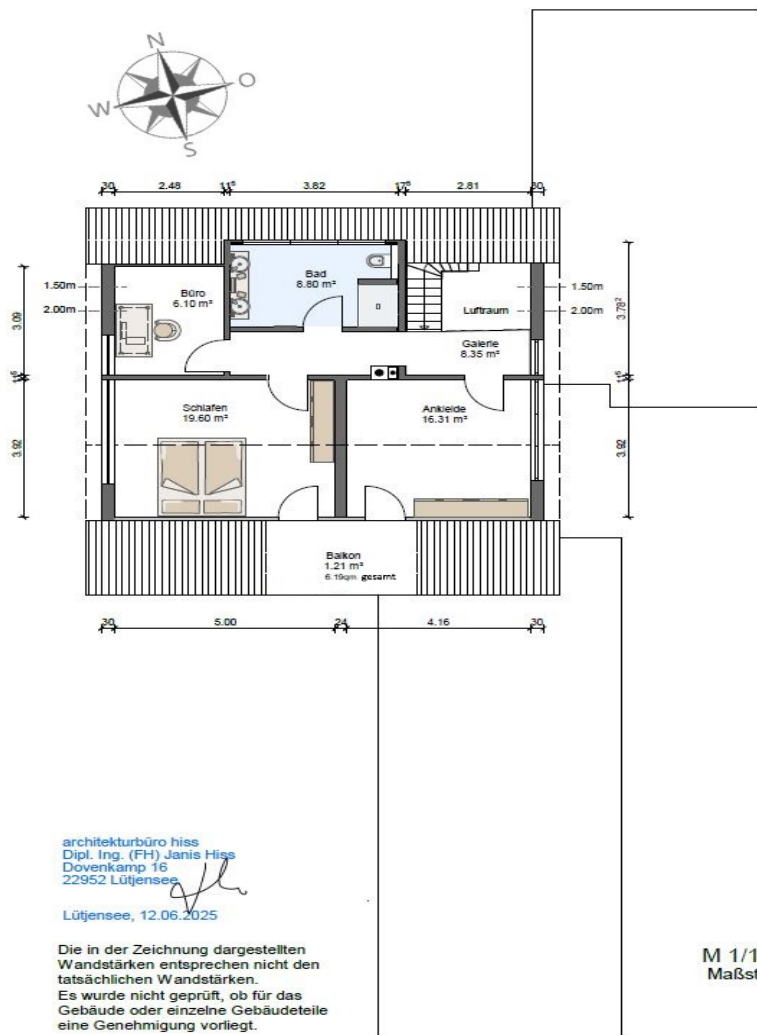


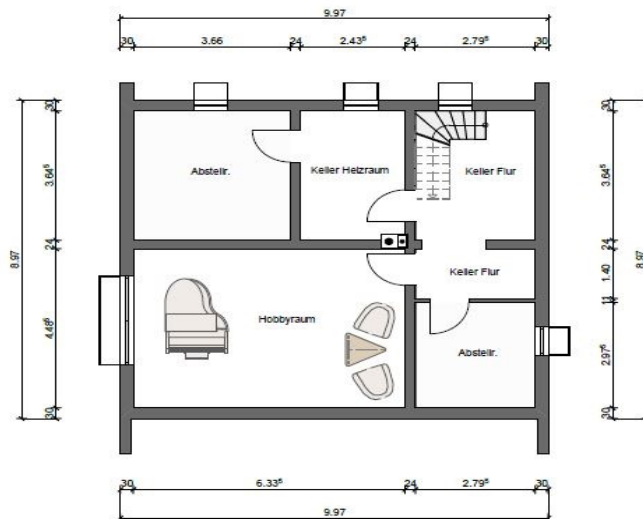
Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Grundrisse









architekturbüro hiss  
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee  
Lütjensee, 12.06.2025

M 1/100  
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.  
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.

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: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Einfamilienhaus wurde 1972 erbaut und 1974 um einen Anbau erweitert. In dem Anbau war ursprünglich ein Schwimmbad untergebracht. Im Rahmen von umfangreichen Modernisierungen ab dem Jahr 2017 wurde die Immobilie exklusiv ausgestattet und der Anbau wurde zu weiterem Wohnraum umgestaltet, so dass Ihnen heute eine Wohnfläche von ca. 217 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Der Anbau und auch das Haupthaus beeindrucken mit bodentiefen Panoramafenstern, welche einen fließenden Übergang auf die eingerahmte Terrasse mit Süd-Ausrichtung und den sichtgeschützten Garten ermöglichen, der sich auf dem ca. 954 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt.

Eine elektrische Toranlage ermöglicht die Zufahrt auf das Grundstück. Am Ende der langen Einfahrt befindet sich eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie der Hauseingang. Schon die Diele empfängt Sie mit erlesenem Ambiente, geprägt von großformatigen Bodenfliesen, Rundbögen zum Garderobenbereich und einer weißen Holzterrasse mit offener Galerie. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und lichtdurchflutet, ein großes Fenster-Schiebe-Element bietet Zutritt auf die Süd-Terrasse. Der Essbereich schließt sich an und wird von einer Kochinsel zur offenen Küche abgegrenzt. Die hochwertige Einbauküche der Firma Ballerina verfügt über magnolienfarbene Fronten in Echtglas und eine Keramik-Arbeitsplatte. Sie ist mit sämtlichen Elektrogeräten der Firma Bosch sowie mit einem Bora-Abluftsystem modern ausgestattet. Hier bleiben keine Wünsche offen und gemeinsame Koch-Events lassen die Herzen höherschlagen.

Im Übergang zum Anbau wurde ein Vollbad mit Wellness-Faktor geschaffen. Diese Oase ermöglicht eine individuelle Auszeit mit einer Badewanne, die durch dunkle Wandfliesen stilvoll in Szene gesetzt wurde. Hochwertige Sanitäröbekte und Deckenspots unterstreichen den erlesenen Charakter. Der anschließende große Wohnraum kann ebenfalls mit Schiebe-Elementen zum Garten hin geöffnet werden und wird derzeit als Wohnbereich und Lounge genutzt. Eine Teilung dieses Raumes wäre problemlos umsetzbar, da die Elektrik und die Leitungen dafür bereits vorbereitet sind. Die große Fensterfront ist nach Westen ausgerichtet, so dass die Abendsonne zum Sundowner einlädt.

Im Obergeschoss sind von der Galerie und dem anschließenden Flur aus zwei große Zimmer zugänglich, die jeweils Zugang auf den Süd-Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne über das Grundstück bieten. Gegenüberliegend befindet sich ein ebenfalls modernisiertes Duschbad mit Rainshower-Dusche und einem Doppelwaschtisch, welches von der Gaube profitiert und so ein komfortables Raumgefühl ohne Schrägen

vermittelt. Ein zusätzlicher Raum bietet einen Home-Office-Bereich im Obergeschoss.

Das Haupthaus ist unterkellert, ein Raum wird von einem großen Fenster gut belichtet und ist wohnlich ausgebaut. Außerdem sind ein neuer Ölbrennwert-Kessel und ein neuer Warmwasserspeicher im Keller untergebracht. Die entsprechenden Öl-Tanks befinden sich im Außenbereich. Zwei weitere Kellerräume bieten wertvolle Abstellfläche. Zudem steht im hinteren Gartenbereich ein Gartenhäuschen zur Verfügung. Zugang gewährt hier ein Außenzugang von der Diele aus.

Die Süd-Terrasse und der anschließende Garten wurden liebevoll angelegt. Ein Gartenteich bietet einen zusätzlichen Rückzugsort und mit einer kleinen, separat gepflasterten Terrasse steht ein lauschiges Plätzchen bereit. Hier können Sie ankommen und abschalten – starten Sie in einen neuen Lebensabschnitt in diesem entspannten, komfortablen Ambiente.



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige Lage in Ammersbek mit Nähe zu Wiesen, Feldern und zu einem See
- \* Ländliche Entspannung vor den Toren der Großstadt Hamburg
- \* Umfassende Modernisierungen und Sanierungen 2017 und 2020:
- \* Elektrik
- \* Wasser- und Abwasserleitungen
- \* Ölbrennwert-Kessel und Warmwasserspeicher
- \* Reinigung des Öl-Tanks
- \* Fußbodenheizung im EG
- \* Radiatoren inkl. Vor- und Rücklauf im OG, Hobbyraum KG und Anbau
- \* Erneuerung der Fenster und Haustür
- \* Alle Fenster kableseitig vorbereitet zum Anschluss an eine Alarmanlage
- \* Dämmung der Geschosdecke (auch Anbau) und der Dachflächen
- \* Erneuerung der Decken inkl. Downlights im gesamten EG und Anbau
- \* Reinigung und Beschichtung der Dachpfannen
- \* Kupferverkleidung des Schornsteins
- \* Neue Dachbeschichtung des Anbaus (Bitumenschweißbahnen)
- \* Komplettsanierung Duschbad und Neuerstellung Vollbad
- \* Modernisierung der Fußböden und Innentüren
- \* Neue Terrassenplatten und Pflasterung der Auffahrt
- \* Elektrische Garten- und Garagentoranlage
- \* Einbauküche mit Bosch-Geräten (Multifunktionsbackofen mit integrierter Mikrowelle, Dampfgarer, Geschirrspülmaschine, Großvolumen-Kühlschrank), Herd- und Abluft von Bora

Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Alles zum Standort

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 nahe gelegene Timmerhorner Teich und 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 eine Bäckerei und gastronomische Betriebe. 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. 1,5 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.



Objektnummer: 25197016 - 22949 Ammersbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25197016 - 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)