Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Anpacken und schönmachen - sanierungsbedürftig, viel Platz und herrlicher Garten

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage



Objektbeschreibung

Was halten Sie davon? Sie bezahlen im Wesentlichen den Grundstückswert, aber bekommen ein geräumiges Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garage praktisch dazu. Das ist hier möglich.
Das sanierungsbedürftige Zuhause einer älteren Dame ist herrlich grün umrahmt und von der Sonne verwöhnt. Die Terrasse ist optimal nach Süden ausgerichtet und Bäume sind so weit entfernt, dass sie nicht für ungewollten Schatten sorgen. Auf dem rückwärtigen Teil der Immobilie befindet sich aktuell ein herrliches Gartenparadies. Die bisherige Eigentümerin hat hier ihren Obst- und Gemüsegarten gehegt und gepflegt. Vielleicht wollen Sie daran anknüpfen oder sie erschaffen dort eine grüne Oase zum Relaxen oder zum Spielen und Toben für Ihre Kinder. Hinter dem Grundstück geht es direkt in die Natur und auf die Wiesen und Felder entlang des Flusslaufs der Aue.
Doch schauen wir nun in Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause. Es ist sehr gut geschnitten und bietet einer Familie ausreichend Raum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	139 m²
Grundstücksfläche	1.439 m²
Zimmer	5,50
Schlafzimmer	3
separate WCs	1
Stellplätze	2
Terrassen	1
Baujahr	1971

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja

Direkt daneben befindet sich der Essbereich. Die Küche ist aktuell durch einen Raumteiler geschlossen. Dieser ist ruckzuck entfernt und somit ist auch eine offene Küche problemlos umsetzbar. Über den Flur und den Windfang mit Garderobenbereich geht es in das Gästezimmer und zum Gäste-WC.
Auf der oberen Etage befinden sich drei große Räume, die Sie als Schlaf- und Kinderzimmer nutzen können. Die bisherige Eigentümerin war Lehrerin und hatte dort zusätzlich ein kleines Arbeitszimmer. Das Bad auf dieser Ebene ist wirklich riesig. Hier können Sie sich eine herrliche Wellnessoase einrichten. Ganz oben unter dem Satteldach steht Ihnen außerdem ein Dachboden zur Verfügung. Noch viel mehr Stauraum gibt es allerdings im Vollkeller des Hauses mit einem Ausgang in den Garten. Uns kommen bei so viel Platz diverse Möglichkeiten für eine Nutzung in den Kopf. Eine Werkstatt, ein Billardzimmer, ein Heimkino usw. Unbedingt erwähnenswert ist außerdem die Garage, die Sie direkt aus dem Haus heraus betreten können.

Abschließend möchten wir aber erneut deutlich sagen, dass das in Massivbauweise errichtete Haus eine umfassende Sanierung in allen Bereichen erfordert.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	261,26
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Energieeffizenzklasse	H

Lage

Herrliche Natur gleich nebenan und die Nähe zu Hamburg, Ahrensburg und Bargteheide machen Ammersbek zum immer beliebteren Wohnort im Speckgürtel der Millionenstadt.
Nur einen kurzen Spaziergang vom angebotenen Einfamilienhaus entfernt erstrecken sich Wiesen und Felder rund um den kleinen Fluss Aue, der in Hamburg zur Ammersbek wird und dort in die Alster mündet. Außerdem sind Sie von hier rasch im Hansdorfer und Duvenstedter Brook. Zwei beeindruckende Naturschutzgebiete mit herrlicher Flora und Fauna. Doch natürlich gibt es hier nicht nur Natur pur, sondern auch zügig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten. Zum Beispiel rund um den Nettomarkt vor Ort oder rd. 5 Fahrradminuten in Richtung Ahrensburg. Fürs richtig große Shoppingvergnügen fahren Sie mit dem Auto in rd. 20 Minuten ins Alstertal Einkaufszentrum oder Sie bummeln durch die Einkaufsstraßen von Ahrensburg und Bargteheide.
Ein optimales Umfeld bietet Ammersbek auch seinen kleinen Bewohnern. Sie wachsen hier in einem naturnahen Umfeld auf und gehen auf die Grundschule Bünningstedt.

Groß und Klein freuen sich zudem sicherlich über die verschiedenen Sportangebote und Golfplätze im Umkreis oder das Freizeitbad Badlantic. Die verbrauchten Kalorien können Sie anschließend problemlos im traditionsreichen Landgasthof Harms oder beim beliebten Italiener Grappolo d´Oro wieder auffüllen. Auf dem Weg mit dem Auto ins Hamburger Stadtzentrum brauchen Sie von hier fast nur geradeaus zu fahren. Über Sasel und Bramfeld fahren Sie bis zur Außenalster quasi auf einer Linie durch. Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel gelangen mit dem Bus oder Auto zum U-Bahnhof Hoisbüttel und von dort in 33 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof..

Ausstattung

.

Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918