

Kleines Haus zum kleinen Preis!

Pappelweg 56, 22949 Ammersbek
VB 280.000,00 €



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 108 m ²
Nutzfläche	12 m ²
Grundstück	686 m ²
Baujahr	nicht bekannt ca. Mitte der 1930er Jahre
Gaszentralheizung	2018
Zimmer	2-3
Küche	
Duschbad mit Fenster	
offener Kamin	
Schwedenofen	
Wintergarten	
elektrische Rollläden	
große Terrasse	
Teilkeller	
Kaufpreis	€ 280.000,--
Maklercourtage	3,25 % inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Sie suchen ein kleines, gemütliches Zuhause, das sich bewusst vom Üblichen abhebt?

Dann ist diese individuell gestaltete Doppelhaushälfte in ruhiger Umgebung genau das Richtige für Sie. Das Haus wurde ca. Mitte der 1930er Jahre auf einem sonnigen, real geteilten Grundstück errichtet und im Laufe der Jahre durch einen Anbau sowie eine Garage erweitert. Diese Immobilie richtet sich ausdrücklich an Käufer, die ein kleines Haus mit Persönlichkeit schätzen. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in den Kaltwintergarten, der als zusätzlicher Aufenthaltsbereich dient und das Haus auf besondere Weise erweitert. Ein offener Kamin (derzeit stillgelegt) bildet hier das gestalterische Zentrum.

Von hier aus führt der Weg über den Flur in den Wohn-/Essbereich. Ein Schwedenofen sorgt für behagliche Wärme und unterstreicht den gemütlichen Charakter. Die Innenausstattung ist sehr individuell und hochwertig:

- marmorierte Fliesen im Eingangsbereich
- maßgefertigte Holzarbeiten eines Kunsttischlers (u. a. Küche, Türen)
- auch die Treppe ins Dachgeschoss ist ein handwerkliches Unikat

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohnbereich die Küche sowie ein Duschbad.

Das Dachgeschoss beherbergt das Schlafzimmer. Der Grundriss ist bewusst kompakt und funktional gehalten.

- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Teilunterkellerung mit Lagerraum
- Gasheizung (Baujahr 2018)

Eine Garage sowie zusätzliche Stellfläche vor dem Haus stehen zur Verfügung. Auf der Rückseite befinden sich ein Lagerraum und ein großer Geräteschuppen.

Der pflegeleicht angelegte Garten mit großer Terrasse bietet einen angenehmen Rückzugsort.

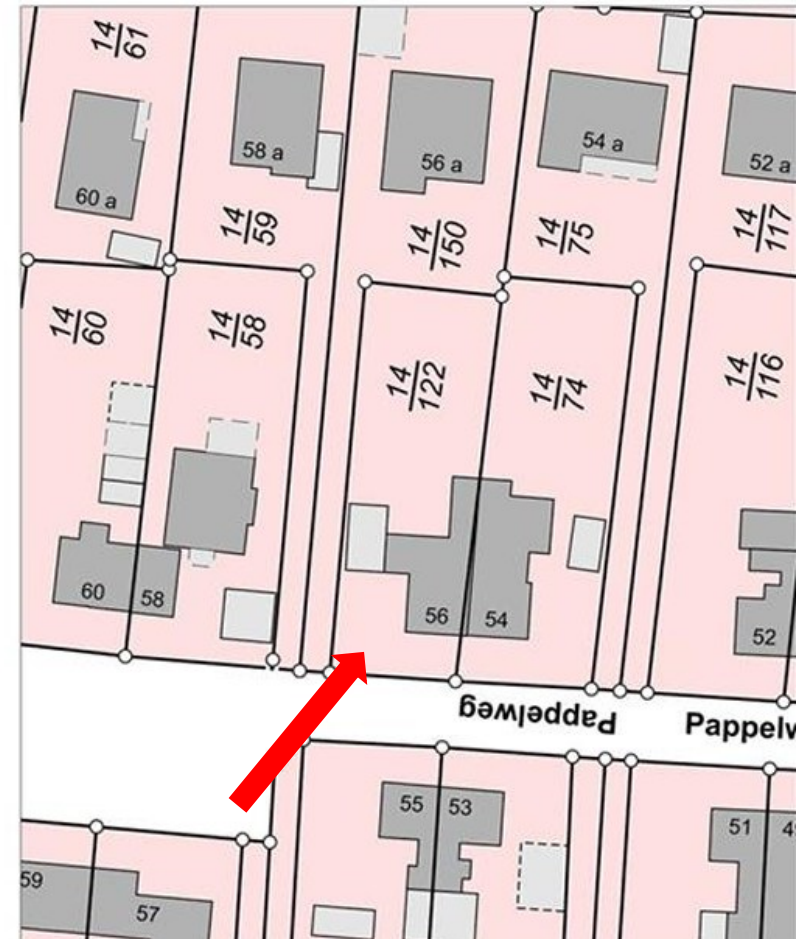
Das Baufenster ist noch nicht ausgeschöpft, sodass eine Erweiterung durch Anbau möglich ist (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

LAGE

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße der beliebten Siedlung „Daheim“ in der Gemeinde Ammersbek. Sie grenzt an Ahrensburg, dessen Stadtkern mit seinen vielen Geschäften, Kindertagesstätten, Schulen und Arztpraxen in kurzer Zeit erreichbar ist.

Die Infrastruktur in Ammersbek ist ebenfalls gut ausgebaut. Es gibt Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sind vorhanden. Die Gemeinde verfügt über Parks und Grünflächen. Der Golfplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt.

- Kindergarten
- Grundschule
- Weiterführende Schulen
- sehr ruhige Wohngegend
- Busverbindung
- 10 Autominuten zur A1
- 40 Minuten bis HH City
- 40 Minuten bis Travemünde



Bilder sagen mehr als Worte





Bilder sagen mehr als Worte







Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte

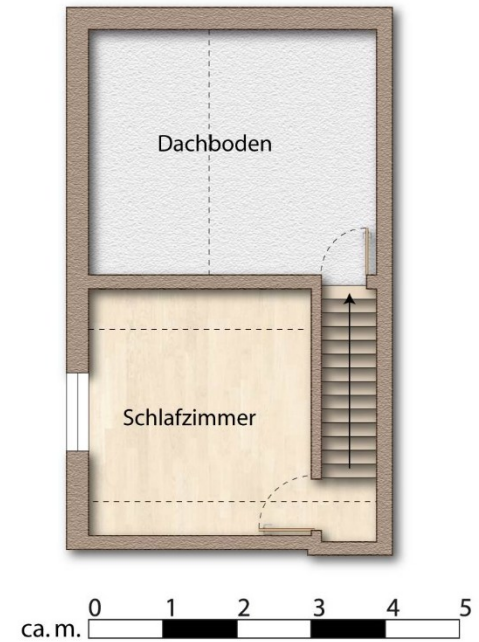


Der GRUNDRISS

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca.	30 m ²
Küche	ca.	10 m ²
Flur	ca.	7 m ²
Bad	ca.	6 m ²
Wintergarten	ca.	23 m ²
Terrasse 25 %	ca.	7 m ²

Summe ca. 83 m²

Gesamtwohnfläche ca. 108 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer	ca.	22 m ²
Flur	ca.	3 m ²

ca. 25 m²

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

Zusammenfassung

für Wohngebäude

Registrierungsnummer: SH-2020-003028000

Gültig bis: 09.01.2030

Stadtwerke
Anwendung in SH

Gebäude		Objektnummer: 148033
Adresse	Pappelweg 56 - 22949 Ammersbek	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1931	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2018	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	95 ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Energieverbrauchskennwert

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
259 kWh / (m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↓

↑

284 kWh / (m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Vergleichswerte Endenergiebedarf

A+ A B C D E F G H

5 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

della GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

10.01.2020
Datum

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.

Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.