Hamburg – Poppenbüttel

Viel Raum für Ihr Familienglück - sehr gepflegtes Stadthaus in Poppenbüttel

Objektnummer: 26101016



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 333 m²

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

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

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101016
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	735.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

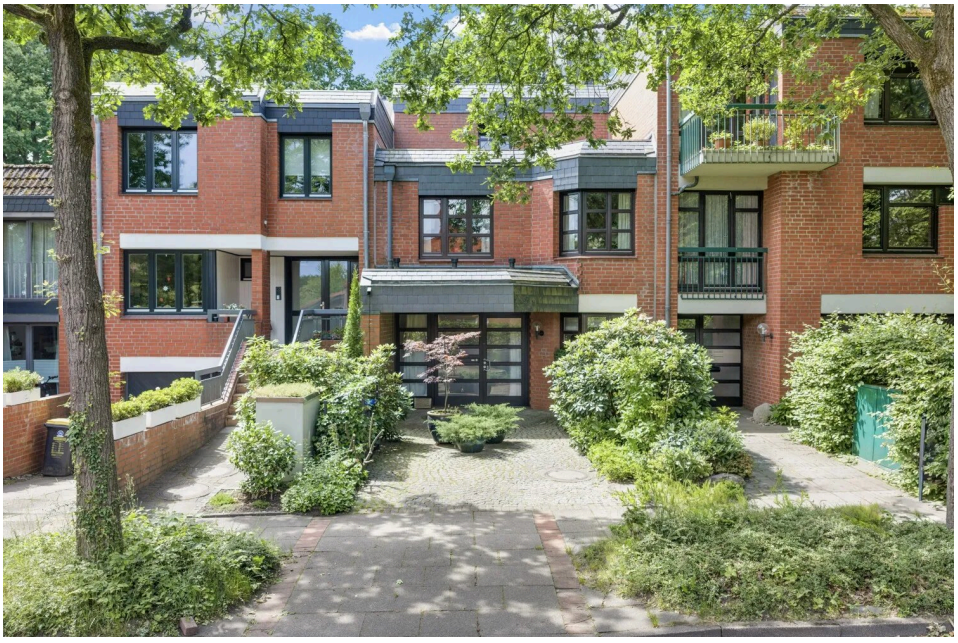
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	115.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

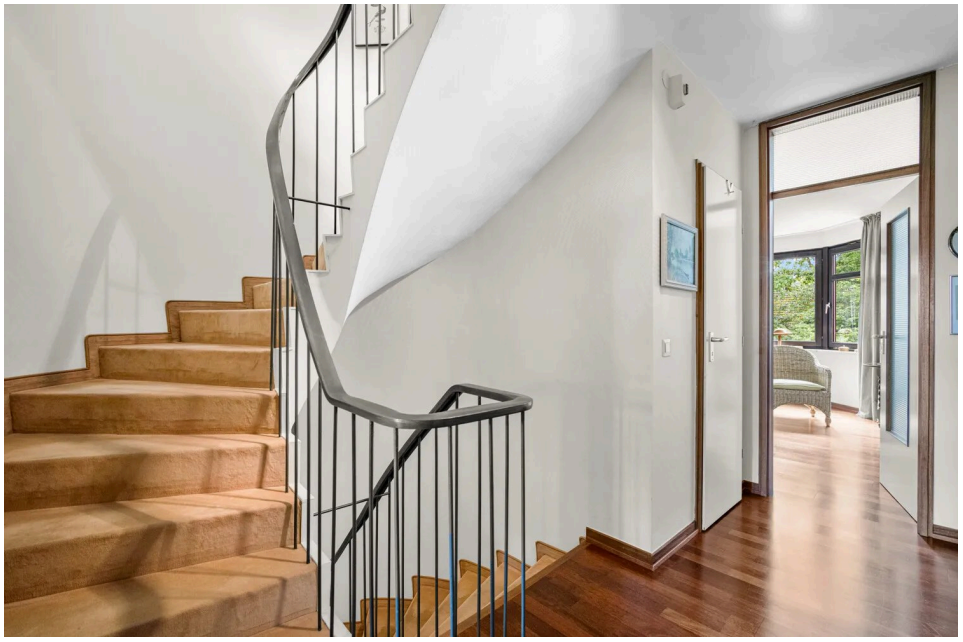
Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

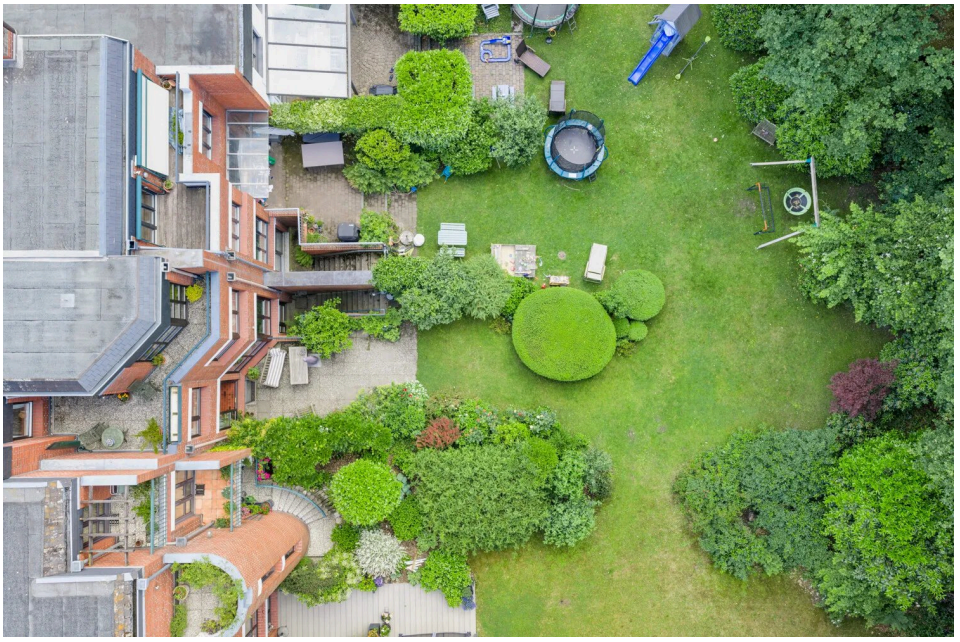
Die Immobilie





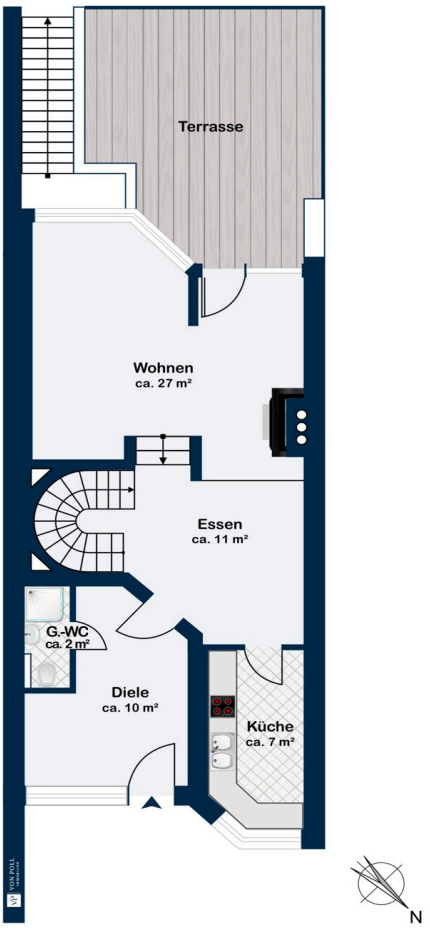
Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

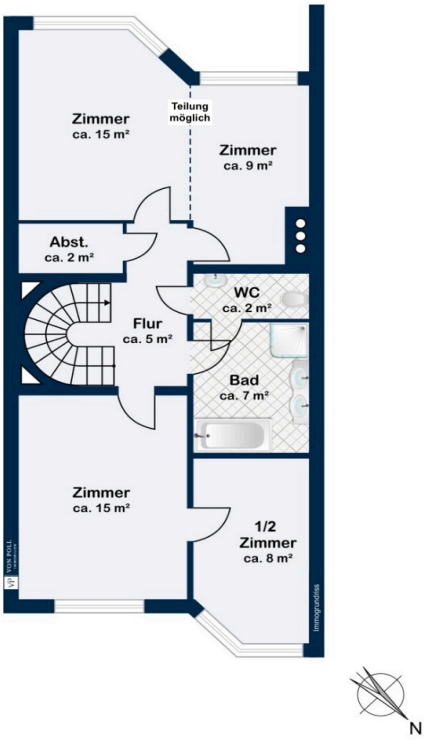
Die Immobilie

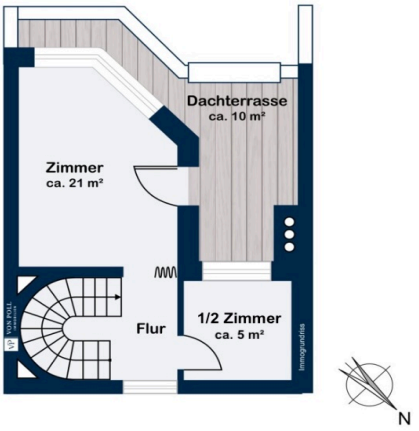


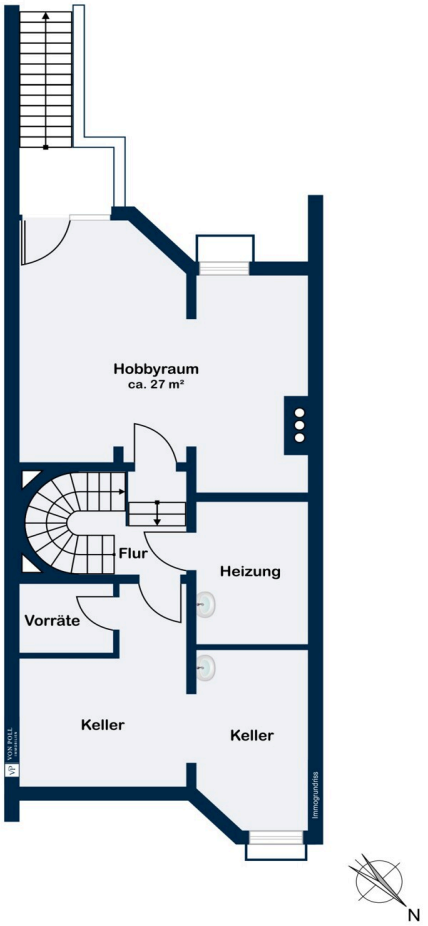
Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Grundrisse




Zimmer
ca. 15 m²
Teilung möglich
Zimmer
ca. 9 m²
Abst.
ca. 2 m²
WC
ca. 2 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 15 m²
1/2
Zimmer
ca. 8 m²
N


Dachterrasse
ca. 10 m²
Zimmer
ca. 21 m²
Flur
1/2 Zimmer
ca. 5 m²
N



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: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst ansprechende Stadthaus in Form eines Reihenmittelhauses vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitlose Ausstattung zu einem idealen Zuhause für Familien. Das im Jahr 1978 errichtete Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen sowie ein Kellergeschoss und präsentiert sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren familienfreundlichen Grundriss und das angenehme Wohnambiente. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit attraktivem Splitlevel-Konzept, das den Räumen eine besondere Architektur und ein offenes Wohngefühl verleiht. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Belichtung und schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt stehen 5,5 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnlich nutzbaren Hobbyraum im Kellergeschoss mit separatem Außenzugang, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich eignet.

Die Küche wurde bereits zeitgemäß modernisiert und fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Immobilie ein. Auch die Bäder befinden sich in einem sehr guten Zustand und überzeugen durch ihre zeitlose Gestaltung. Praktische Abstellräume auf mehreren Ebenen bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Hauses.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem das Dach neu eingedeckt, die Fensterverglasung erneuert sowie zahlreiche Ausstattungsdetails kontinuierlich instand gehalten. Die Immobilie vermittelt insgesamt einen äußerst gepflegten Eindruck und ermöglicht den neuen Eigentümern einen Einzug ohne größeren Modernisierungsbedarf.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geschützte Dachterrasse mit einem wunderschönen Ausblick ins Grüne sowie einen praktischen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Ein charmantes Stadthaus mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und hoher Wohnqualität – ideal für Familien, die ein Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen. Vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* Ensemble Hamburg Bau '78 (Denkmalschutz)
* Real geteiltes Grundstück
* Stadt- / Reihenhaus mit roter Klinkerfassade über 3 Wohnebenen und Kellergeschoss
* Dacherneuerung (Traufbleche, Unterdeckung und Flächen sowie Naturschiefer) in 2016 / 2021
* Modernisierung der Bäder in 2014
* Fenster mit Wärmeschutz-Verglasung in 2004
* Neue Heizungsanlage von Viessmann in 2004 (Gasbrennwert mit Warmwasserspeicher)
* Neue Einbauküche von Nolte in 2013
* Gepflegte Böden (Fliesen, Parkett und Teppichboden)
* Kachelofen (Austausch des Heizeinsatzes zur weiteren Nutzung erforderlich)
* Vollkeller
* Wohnlich nutzbarer Hobbyraum im Kellergeschoss mit Außenzugang
* Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlagen in 2022
* Terrasse und Dachterrasse
* Pkw-Stellplatz vor dem Hauseingang

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Die Immobilie zählt zum Ensemble Hamburg Bau '78 und befindet sich in begehrter Wohnlage von Poppenbüttel, einem der grünsten und beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Stadthäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnambiente. Die Alster sowie der idyllische Kupferteich liegen nur wenige Minuten entfernt. Der nahegelegene Alsterwanderweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang der malerischen Alsterlandschaft ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich am Poppenbütteler Markt. Darüber hinaus bietet das renommierte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit seiner großen Auswahl an Geschäften, Boutiquen und gastronomischen Angeboten ein erstklassiges Shopping-Erlebnis. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem und sicher mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in großer Vielfalt vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem der SC Poppenbüttel, der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der Golfclub Treudelberg sowie die exklusiven Fitness- und Wellnessanlagen von David Lloyd Meridian Alstertal und Aspria. Zahlreiche weitere Sportvereine und Freizeitangebote runden das attraktive Umfeld ab.

Poppenbüttel überzeugt zudem durch seine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Vom S-Bahnhof Poppenbüttel gelangen Sie bequem in die Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger City in etwa 30 Minuten, den Hamburger Flughafen sogar in nur rund 15 Minuten.

Objektnummer: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26101016 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com