Hamburg – Poppenbüttel

Perfekter Schnitt mit Traumausblick

Objektnummer: 26101024



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26101024 - 22391 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: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101024
Wohnfläche	ca. 111 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	115.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

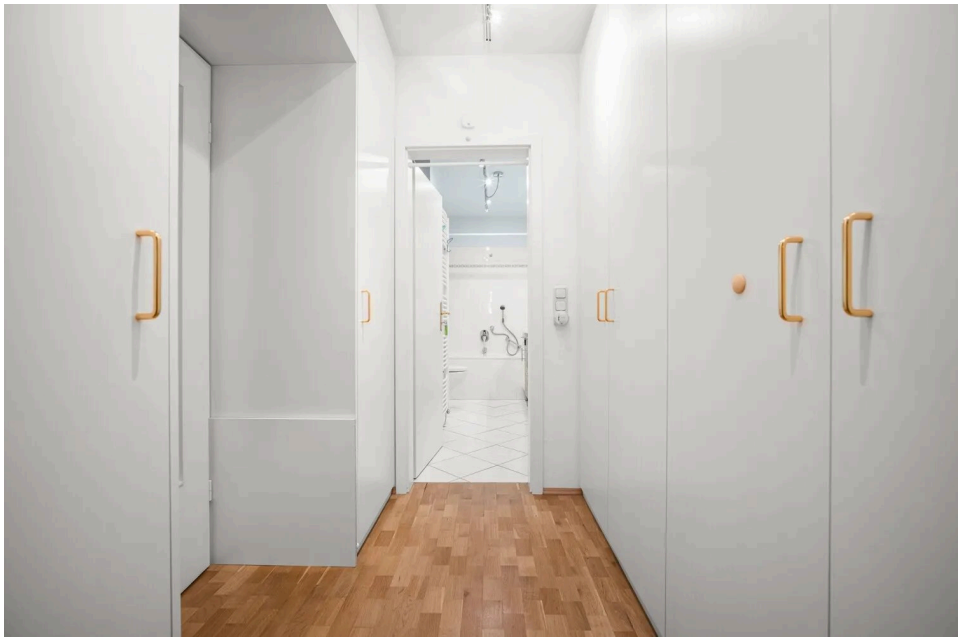




Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

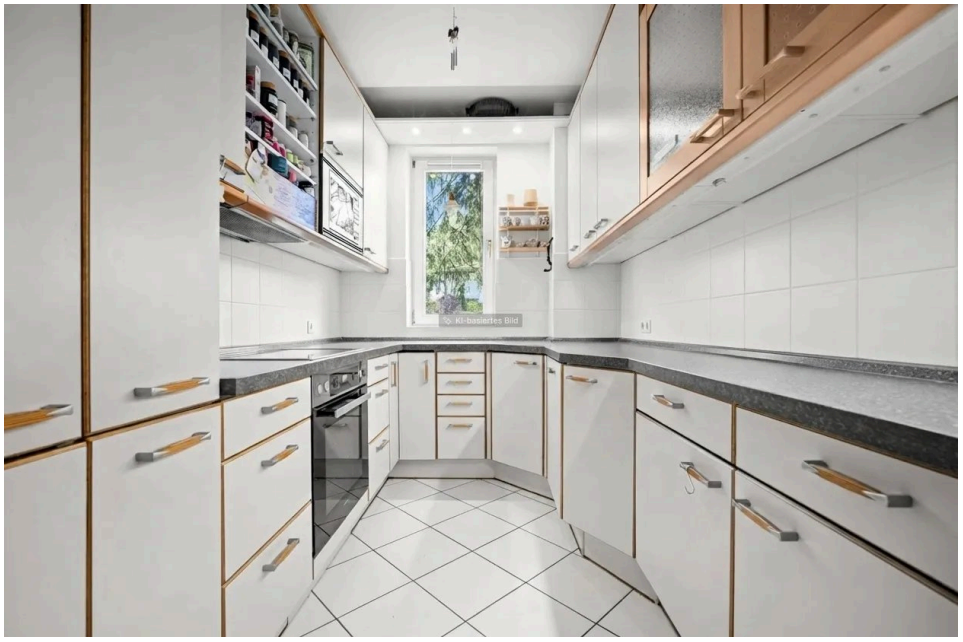
Die Immobilie

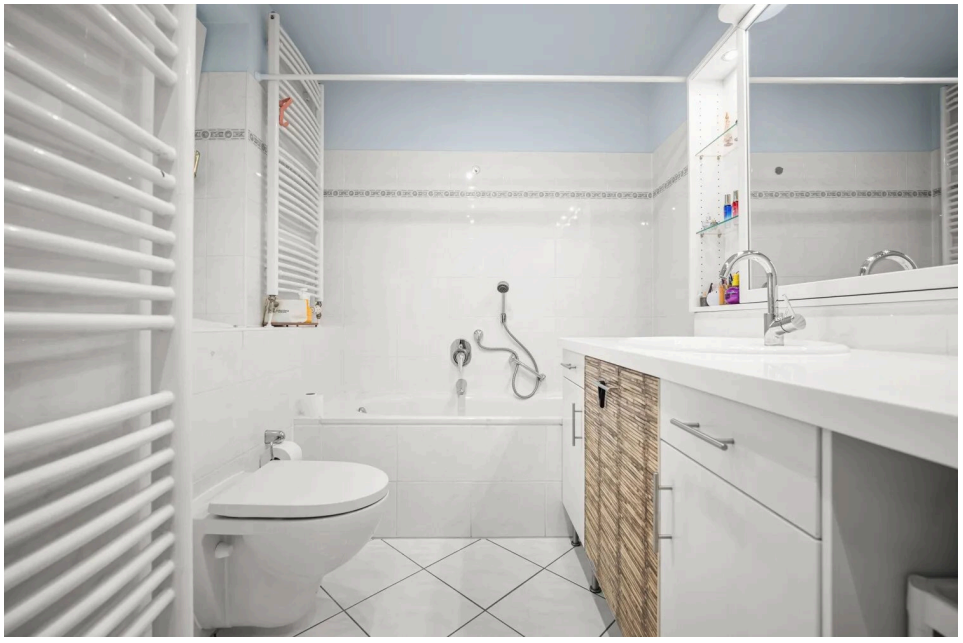




Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

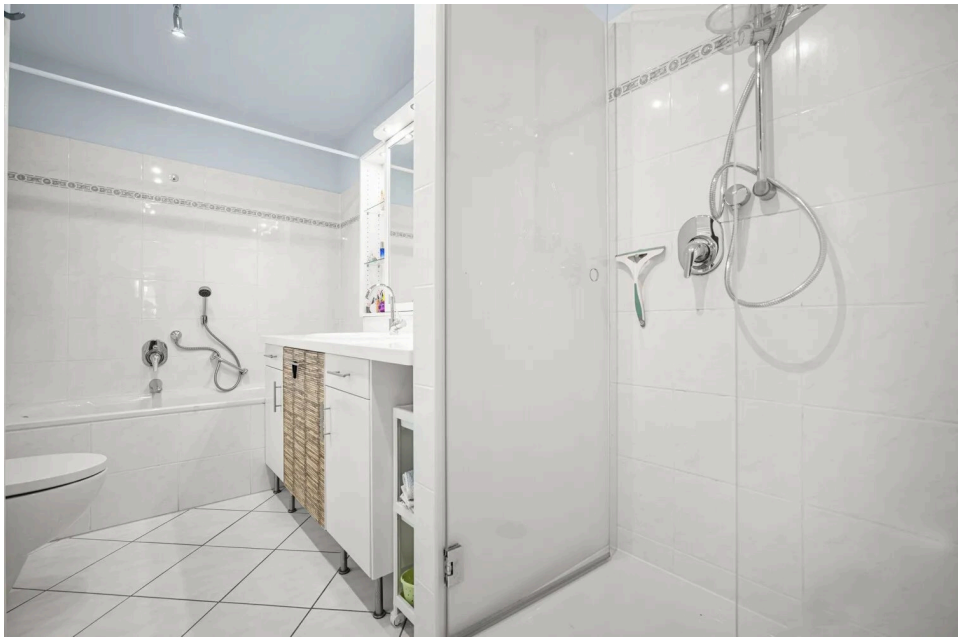
Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

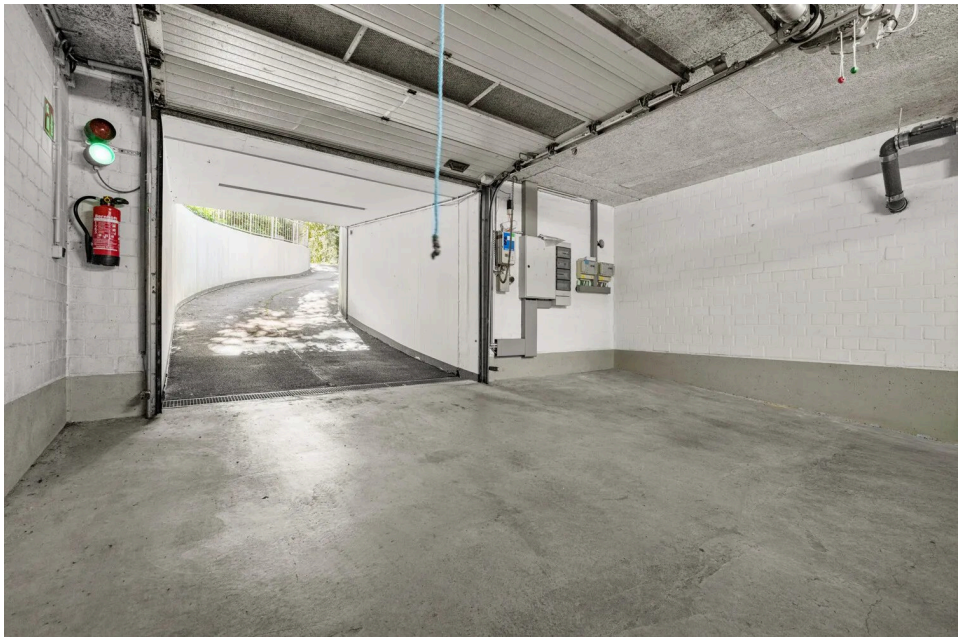




Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

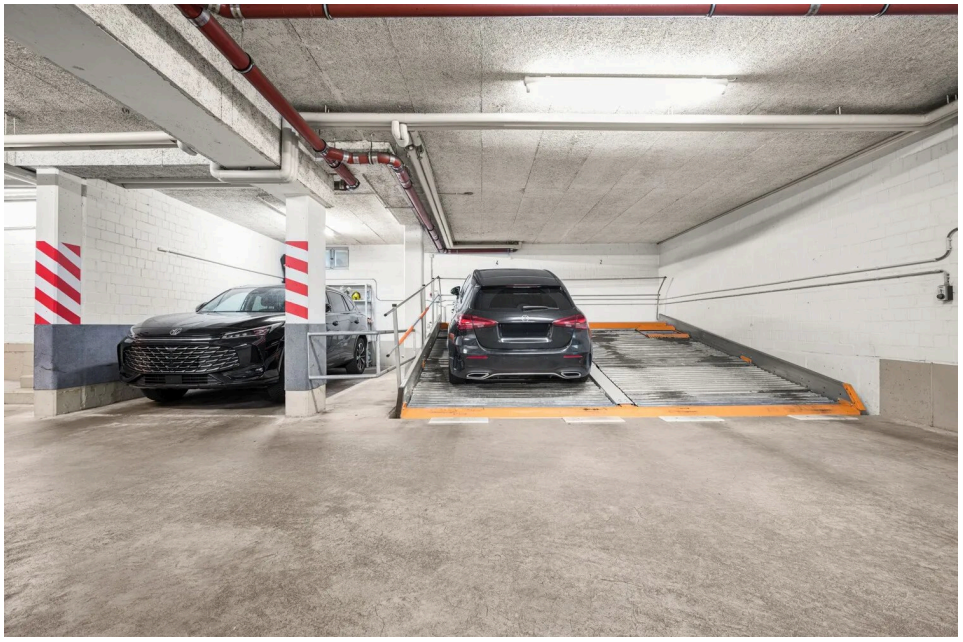
Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

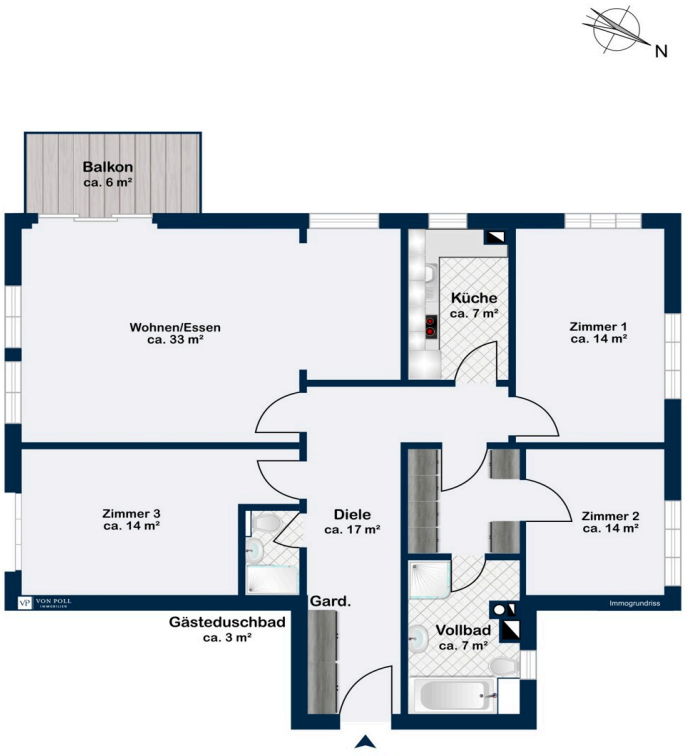
Die Immobilie





Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Grundrisse



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: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese wunderschön gelegene, helle und moderne Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses in der Nähe des AEZ. Die ruhige aber zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur bietet alles, was Sie zum komfortablen Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 111 m². Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Helligkeit.

Gleich vorne links neben der Diele befindet sich das schöne gepflegte Gäste-WC inklusive Dusche.
Eine Tür weiter liegt ein gemütliches Zimmer, das als Arbeits-, Kinder- oder Spielzimmer genutzt werden möchte.

An der Stirnseite der Diele liegt das Herzstück dieser tollen Wohnung - das großzügige Wohnzimmer mit Balkonzugang, das keine Wünsche offen läßt. Hier läßt es sich leben. Die dazugehörige perfekt geschnittene Nische kann hervorragend als Essbereich genutzt werden.

Nebenan, befindet sich die kleine aber feine Küche, die alles zu bieten hat, was modernes Kochen benötigt. Eine Durchreiche zum Essbereich wurde geschlossen; ist bei Bedarf aber schnell wieder in Betrieb genommen...

Weiter daneben liegt das große Schlafzimmer, das zum Träumen einlädt.
Gegenüber geht es in ein weiteres Zimmer, das als Arbeitszimmer dienen möchte. Eine Tür weiter befindet sich das geräumige moderne Badezimmer mit großem Fenster.

Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist die Erreichbarkeit über einen Fahrstuhl, der Sie bequem von der Tiefgarage oder der Gemeinschaftssauna ins erste Obergeschoss bringt. Darüberhinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 10 m² großen Abstellraum mit Fenster im Keller, der zusätzliche Staufläche bietet. Für Fahrradliebhaber gibt es zudem einen separaten Fahrradkeller. Abgerundet wird das Bild durch eine direkt im Haus befindliche Tiefgarage. Ein Duplex-Stellplatz ist selbstverständlich Teil dieses Angebots und dieser Wohnung zugeordnet.
Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Eigentumswohnung!

Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* barrierearm
* herrlich grüne Lage
* gepflegter Saunabereich
* schöner Süd/West Balkon
* Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
* geräumiger Kellerraum mit Fenster

Objektnummer: 26101024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben sowie naturnahem Wohnen aus. Die Wohnungsanlage liegt im grünen Poppenbüttel, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radwanderungen oder Joggingrunden einlädt. In nur vier Gehminuten erreichen Sie den schönen Alsterwanderweg. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung (S-Bahn Poppenbüttel, diverse Busverbindungen) können weitere Vorteile in Anspruch genommen werden.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler Markt bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden. Darüber hinaus bietet Ihnen das exklusive Alstertal-Einkaufszentrum in der Nachbarschaft zahlreiche Geschäfte und eine ausgezeichnete Gourmetmeile - hier können Sie bei jedem Wetter nach Herzenslust shoppen.
Fachärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Darüberhinaus sind verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in der Nachbarschaft zu finden.

Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg, Spa und Fitness-Clubs wie das Aspria oder das Meridian Alstertal und diverse weitere Sportvereine.

Auch für das Kulinarische müssen Sie Ihr Viertel nicht verlassen:
Sowohl internationale als auch regionale Spezialitäten-Restaurants, weit über Poppenbüttels Grenzen hinaus beliebt, können Sie bequem fußläufig erreichen.

Objektnummer: 26101024 - 22391 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: 26101024 - 22391 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