Hamburg – Poppenbüttel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Dachstudio, idyllischem Garten und viel Raum für die Familie

Objektnummer: 26101026



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 610 m²

Objektnummer: 26101026 - 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: 26101026 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101026
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26101026 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

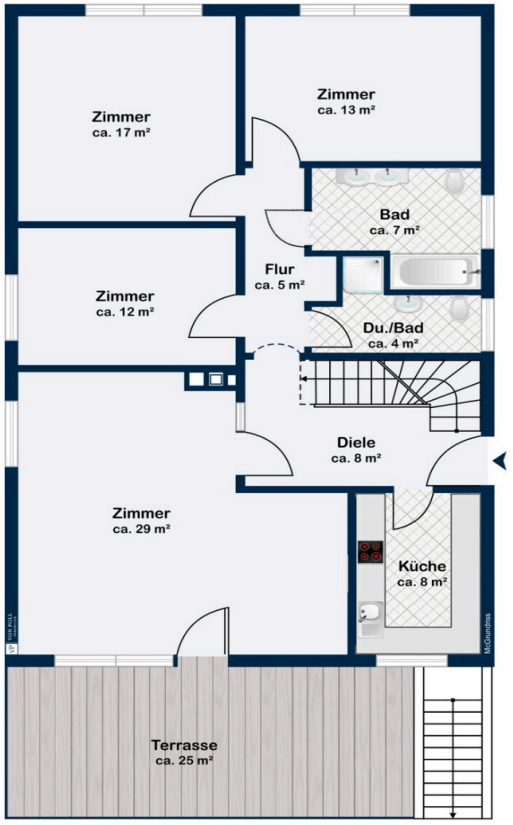
Auf einen Blick: Energiedaten

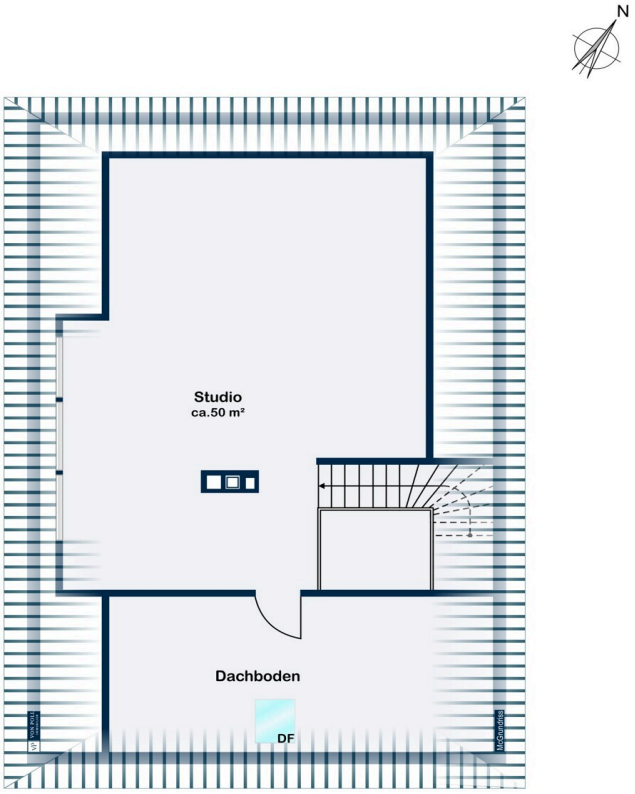
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.06.2035
Befeuerung	Gas

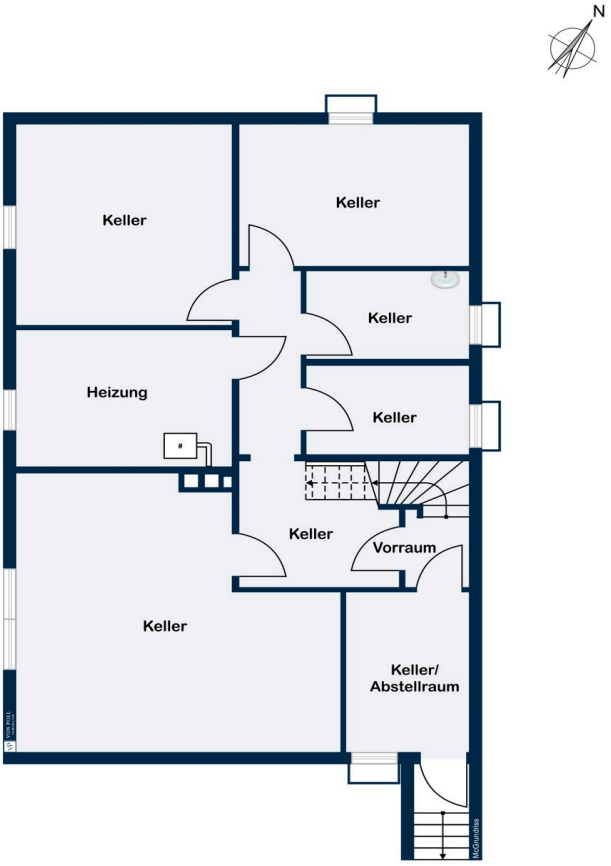
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26101026 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Grundrisse




N
Studio
ca.50 m²
Dachboden
DF



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: 26101026 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Norddeutsche Architektursprache und zeitloser Charakter verbinden sich in diesem gepflegten Einfamilienhaus, das Teil einer denkmalgeschützten Siedlung aus dem Jahr 1978 ist. Hinter der klar gegliederten Fassade eröffnet sich auf rund 150 m² Wohnfläche ein großzügiges und harmonisches Zuhause, das Wohnen und Rückzug miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss bildet das Wohn- / Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Ein offener Kamin sorgt an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre. In den Sommermonaten erweitert sich der Wohnbereich auf die großzügige Terrasse, die von üppigem Grün umgeben ist und einen geschützten Rahmen für lange Abende im Freien bietet. Aus der unmittelbar angrenzenden Küche genießen Sie ebenso einem schönen Blick ins Grüne.

Der separate Schlaftrakt umfasst drei Schlafzimmer, ein Vollbad und ein zusätzliches Duschbad.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das vielfältige Möglichkeiten eröffnet – vom zusätzlichen Wohnbereich bis zum individuellen Arbeits- oder Kreativraum. Die große Dachgaube sorgt für viel Tageslicht. Eine zusätzliche Fläche unter dem Dach ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel nutzen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Haustechnik, viele Abstellflächen, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein wohnlich gestalteter Hobbyraum mit Kellerbar.

Das Haus präsentiert sich über die Jahre hinweg gepflegt und gut erhalten. Das Walmdach wurde 2010 umfassend saniert. Die Fenster wurden in den Jahren 2002 und 2010 erneuert und sind im Dachstudio dreifachverglast.

Geschützt und zugleich offen präsentiert sich der idyllische Garten als grüne Oase mit zahlreichen Möglichkeiten zum Verweilen, Spielen und Genießen. Ein Carport sowie weitere Pkw-Stellfläche in der Einfahrt ergänzen das Angebot.

In familienfreundlicher Lage eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine äußerst gepflegte Immobilie mit individuellen Anpassungen ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu einem persönlichen Wohlfühlort zu machen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26101026 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* Ensemble Hamburg Bau '78 (Denkmalschutz)
* Eintragung in die Denkmalliste in 2022 (Ensemblebestandteil / Siedlung)
* Sanierung des Walmdaches mit neuer Statik in 2010
* Neue Fenster in 2002 und 2010 (Dreifachverglasung im Dachgeschoss)
* Gas-Heizung von 1991
* Offener Kamin im Wohnzimmer
* Großes, ausgebautes Dachstudio sowie weitere Dachbodenfläche
* Vollkeller mit Außenzugang vom Garten / Terrassenbereich
* Hobbyraum / Kellerbar und vielfältige Nutzfläche im Kellergeschoss
* Großer gepflegter Terrassenbereich und Garten
* Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlagen in 2021
* Carport und Pkw-Stellplatz

Objektnummer: 26101026 - 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: 26101026 - 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: 26101026 - 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