Hamburg – Poppenbüttel

4 Ebenen: Viel Raum für dein individuelles Wohnkonzept

Objektnummer: 26101028



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 511 m²

Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

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

Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101028
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	153.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

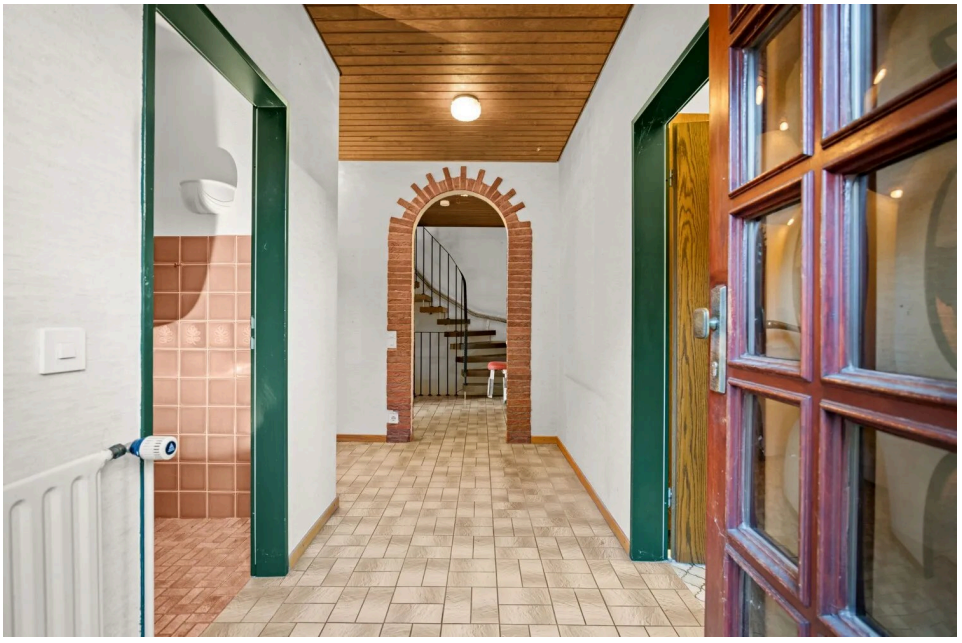




Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

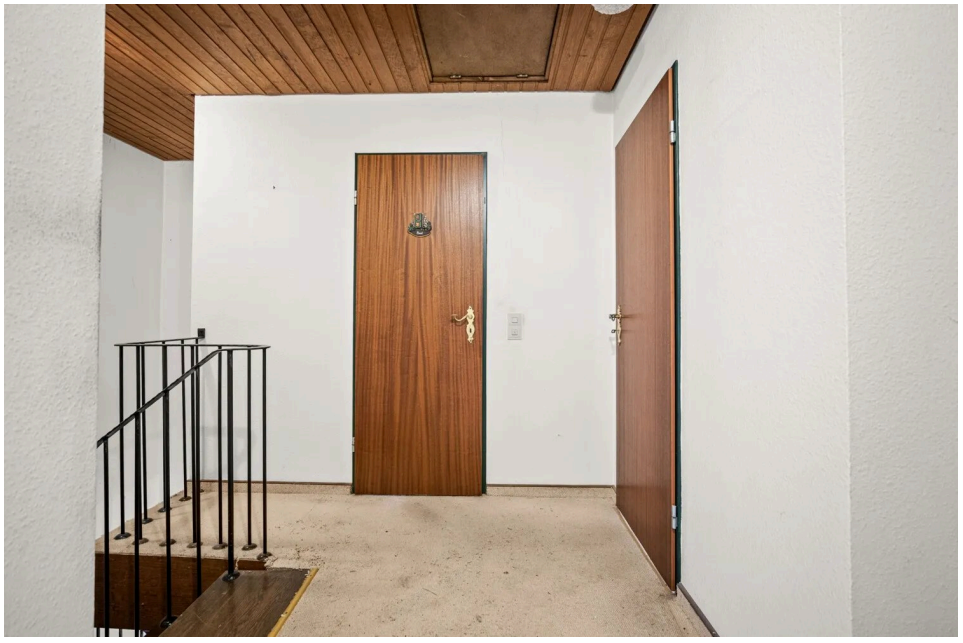




Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





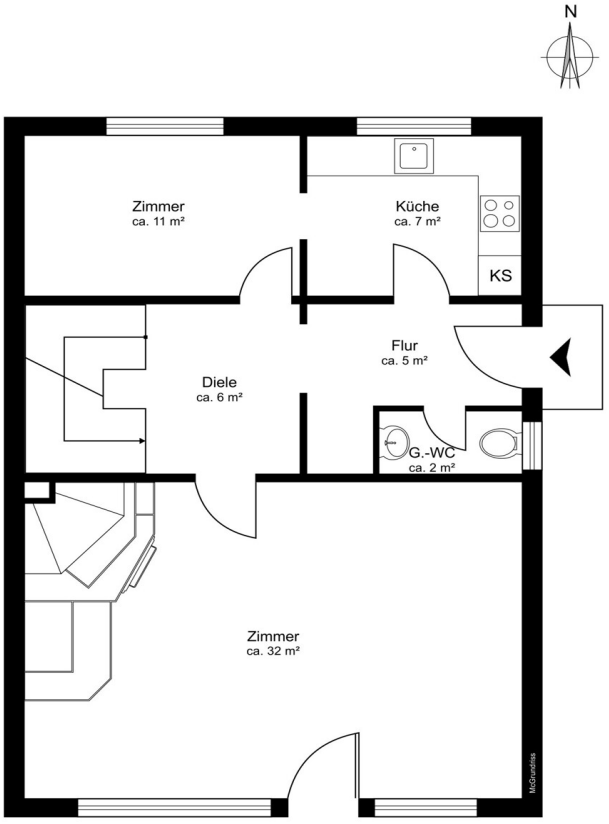
Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

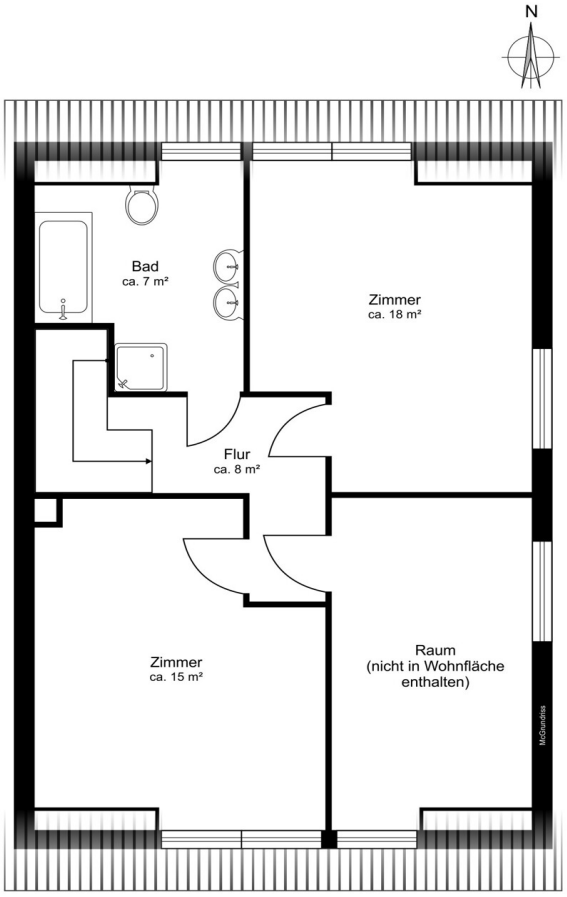
Die Immobilie

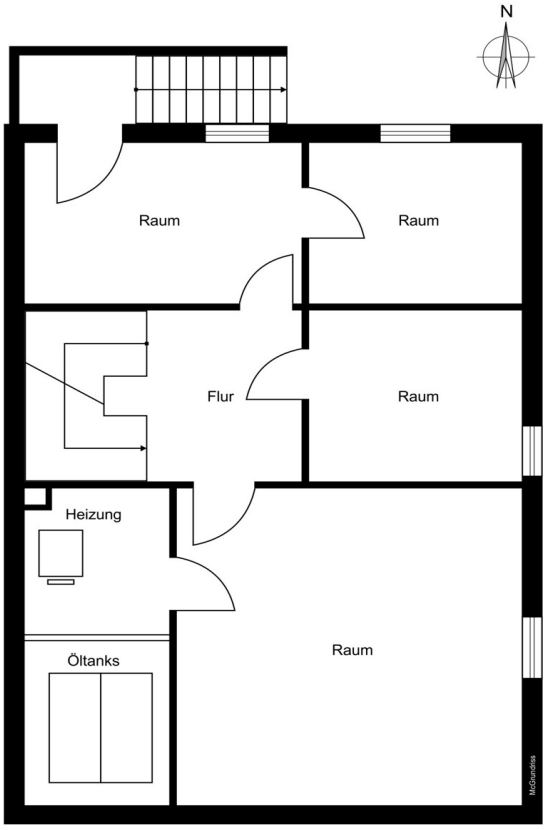


Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Grundrisse




N
Bad
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 18 m²
Flur
ca. 8 m²
Zimmer
ca. 15 m²
Raum
(nicht in Wohnfläche
enthalten)
McGrundriss



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: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Großzügig, gut geschnitten und mit vielen besonderen Details: Diese Doppelhaushälfte im beliebten Alstertal bringt vieles mit, was ein Zuhause langfristig attraktiv macht. Der ausgesprochen gelungene Grundriss, großzügige Räume, die beeindruckende Ausbaureserve im Spitzboden und der schöne Bezug zum Süd-Garten schaffen eine hervorragende Grundlage für ein Zuhause, das ganz nach deinen Vorstellungen gestaltet werden kann. Dabei liegt der Anteil des ideell geteilten und sehr schön dimensionierten Grundstücks bei ca. 511 m².

Der Eingangsbereich empfängt klassisch mit praktischer Garderobennische und einem Gäste-WC. Dahinter öffnet sich der Grundriss und gibt den Blick auf das offene, verbindende Treppenhaus frei. Von diesem zentralen Bereich aus sind Küche und Wohnzimmer auf angenehm kurze Weise miteinander verbunden.

Die Küche schließt an das Esszimmer an und lässt sich auf Wunsch großzügig in diesen Bereich hinein erweitern. So könnte eine offene, kommunikative Wohnküche entstehen, die zu einem Mittelpunkt des Familienlebens wird. Von hier geht es weiter in das beeindruckend großzügige Wohnzimmer.

Eine große Fensterfront nach Süden lässt viel Licht in den Raum und schafft einen wunderbaren Bezug zur Terrasse und zum Garten. Ein besonderer Blickfang ist der imposante Kachelkamin, der den Raum prägt und durch seine integrierte Glasscheibe den Blick auf das Feuer ermöglicht. Ein Detail, das gerade an kühleren, grauen Tagen eine ganz besondere, heimelige Atmosphäre schafft.

Der luftige Treppenaufgang verbindet die verschiedenen Ebenen des Hauses auf stilechte Weise. Über die originale Holztreppe geht es hinauf ins Obergeschoss, wo drei helle Räume und ein Vollbad auf die Bewohner warten. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Raumaufteilung lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Noch einmal eigene Möglichkeiten bringt der großzügige, noch auszubauende Spitzboden mit sich. Seine beeindruckende Deckenhöhe verleiht diesem Bereich eine besondere Großzügigkeit und eröffnet Raum für ganz unterschiedliche Ideen – ob als Atelier, Arbeitsbereich, Rückzugsort oder zusätzlicher Familienbereich.

Auch das Untergeschoss ist vielseitig nutzbar. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Außenzugang direkt in den Garten. Damit bietet diese Ebene nicht nur viel Stauraum, sondern eignet sich ebenso für Hobby, Werkstatt oder andere individuelle Nutzungen.

Ein weiteres Plus sind die beiden Einzelgaragen. Sie liegen zur Straße und bilden zugleich einen angenehmen Sichtschutz für den dahinter liegenden Garten. Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet und schafft damit beste Voraussetzungen für sonnige Stunden auf der Terrasse und im Grünen. Hinter dem Haus schließt sich eine weitere Gartenfläche an – wunderbar geeignet beispielsweise für Kinderspielgeräte, einen Obst- und Naschgarten oder einen Gemüsegarten beispielsweise mit attraktiven Hochbeeten.

So verbindet diese Immobilie eine außergewöhnlich großzügige Raumstruktur mit charmanten Details und einem schönen Grundstück. Vor allem aber bietet sie die Freiheit, aus einer sehr guten räumlichen Grundlage ein Zuhause zu entwickeln, das den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Lebensstil entspricht – mitten im beliebten, familienfreundlichen Hamburg-Poppenbüttel.

Objektnummer: 26101028 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im grünen und begehrten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel, nur wenige Gehminuten vom Alsterlauf entfernt. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern auf schönen Grundstücken und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der nahe gelegene Alsterwanderweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang der Alster ein.

Für den täglichen Bedarf bietet der Poppenbüttler Markt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Das renommierte Alstertal-Einkaufszentrum ergänzt das Angebot mit einer großen Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés und lädt bei jedem Wetter zu einem entspannten Einkaufsbummel ein.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur mit verschiedenen Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Auch das Freizeit- und Sportangebot lässt keine Wünsche offen: Der renommierte Golf & Country Club Treudelberg, der SC Poppenbüttel sowie das Meridian Spa & Fitness Alstertal und weitere Sportvereine befinden sich in komfortabler Nähe. Darüber hinaus bietet Poppenbüttel eine vielseitige Gastronomieszene mit beliebten Restaurants, die regionale und internationale Küche servieren und teilweise bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Vom S-Bahnhof Poppenbüttel gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 30 Minuten, den Flughafen Hamburg in rund 15 Minuten – je nach Verkehrslage.

Poppenbüttel vereint damit auf besondere Weise naturnahes Wohnen, ein anspruchsvolles Freizeitangebot und eine hervorragende Nahversorgung – eine Wohnlage mit hoher Lebensqualität im Hamburger Alstertal.

Objektnummer: 26101028 - 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: 26101028 - 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