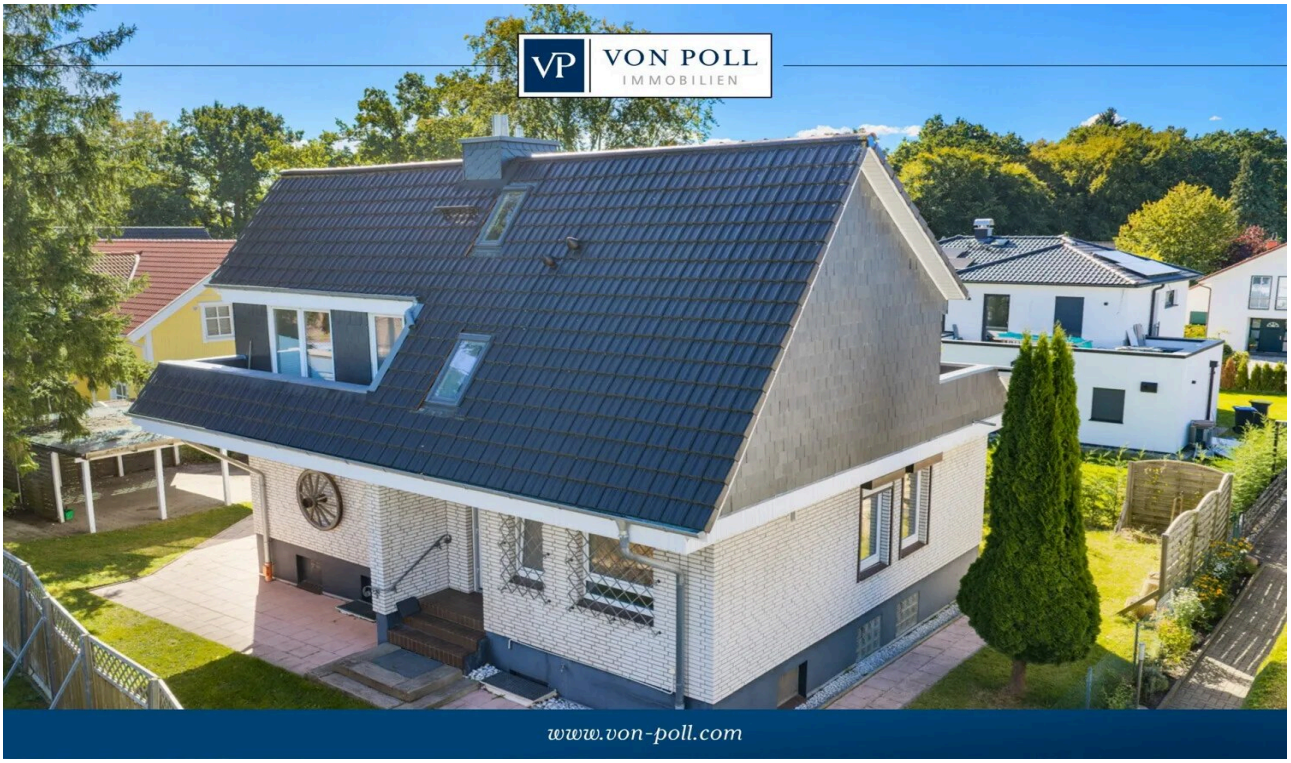
Hamburg – Poppenbüttel

Ein Familienhaus mit offenem Wohngefühl und sportlichem Charme in Sackgasse

Objektnummer: 26101031



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26101031 - 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: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101031
Wohnfläche	ca. 119 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

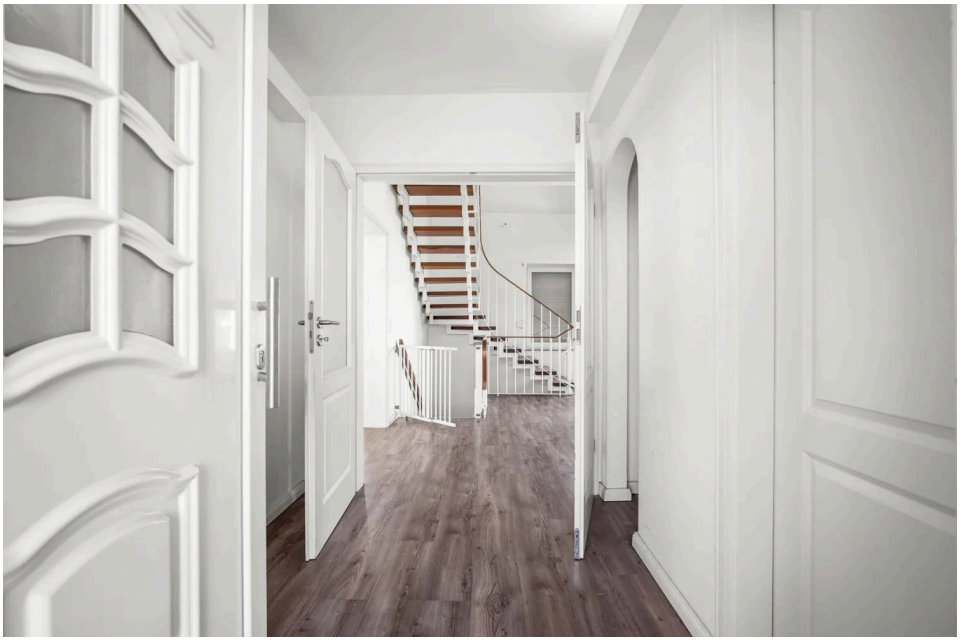
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

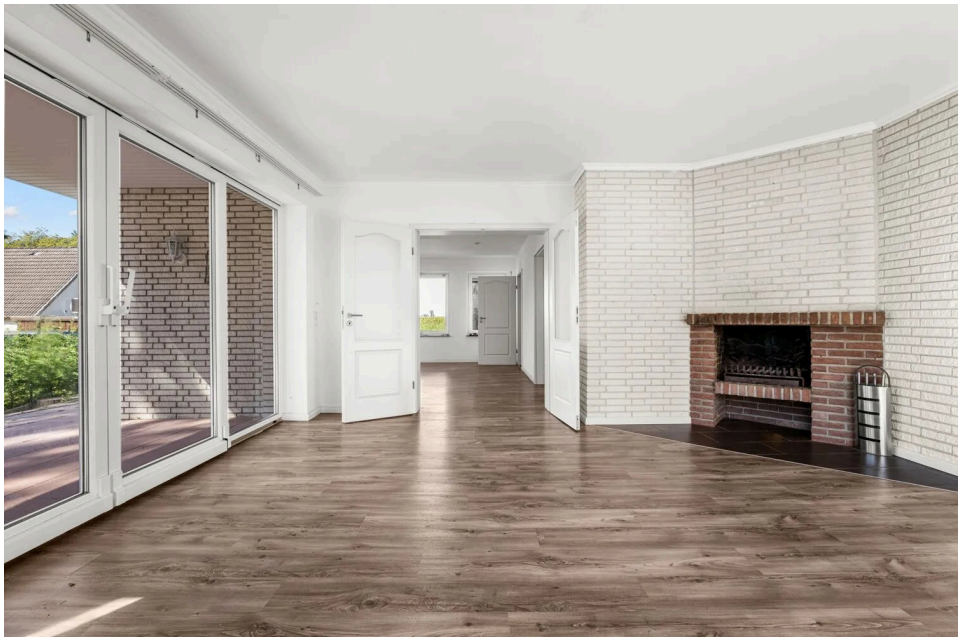




Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

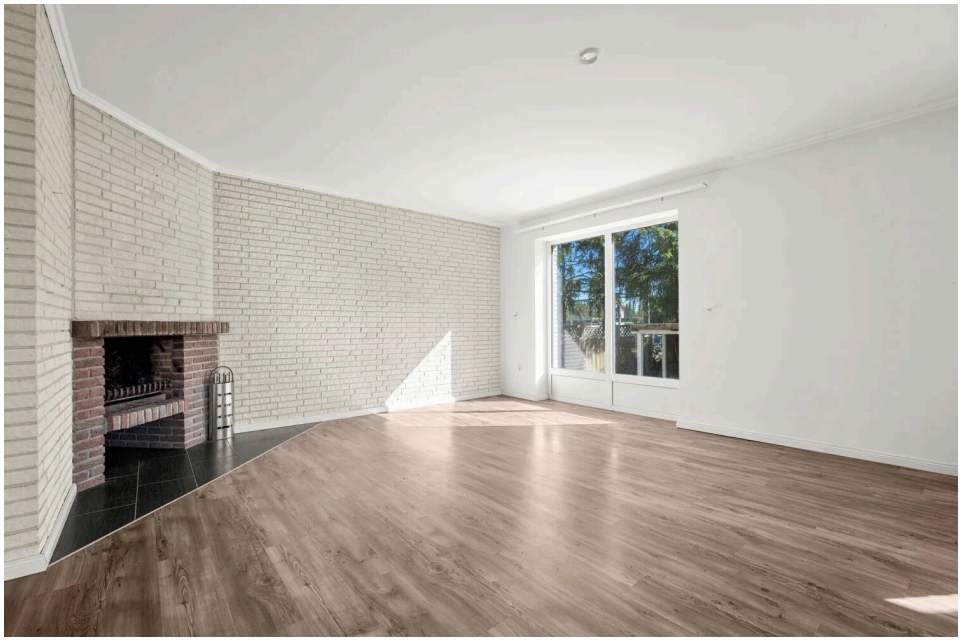
Die Immobilie

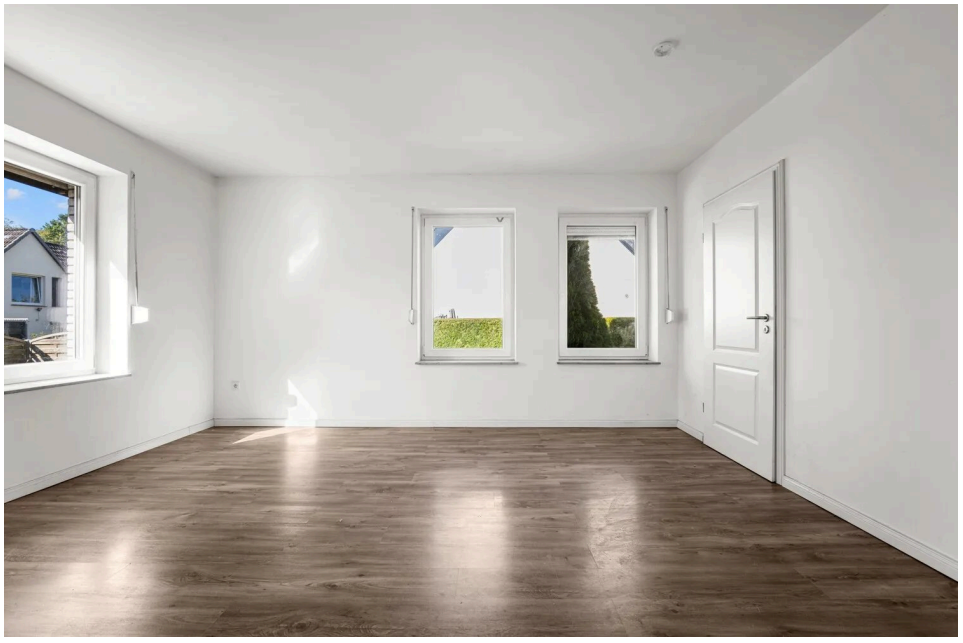




Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

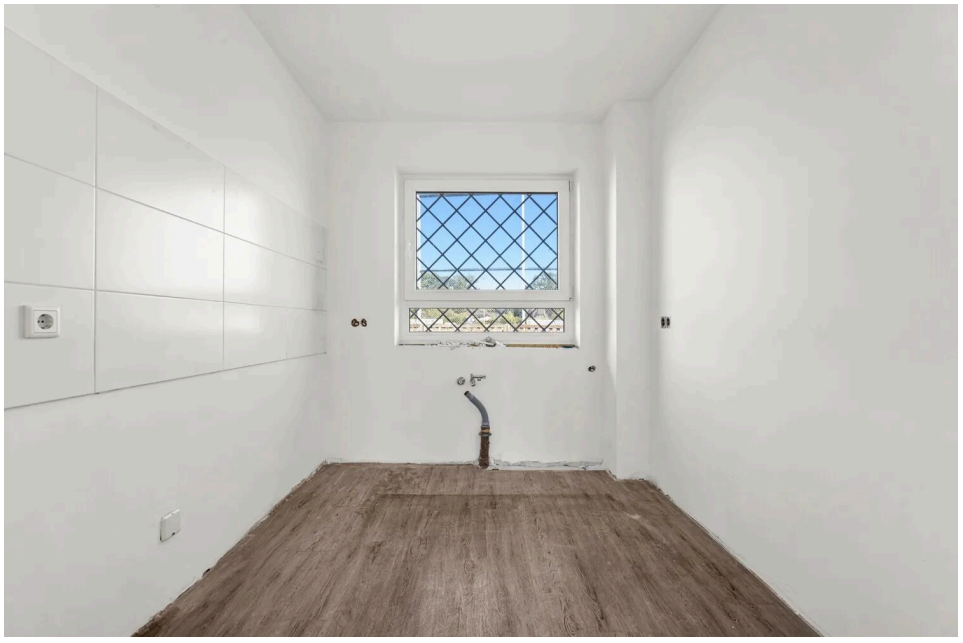




Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

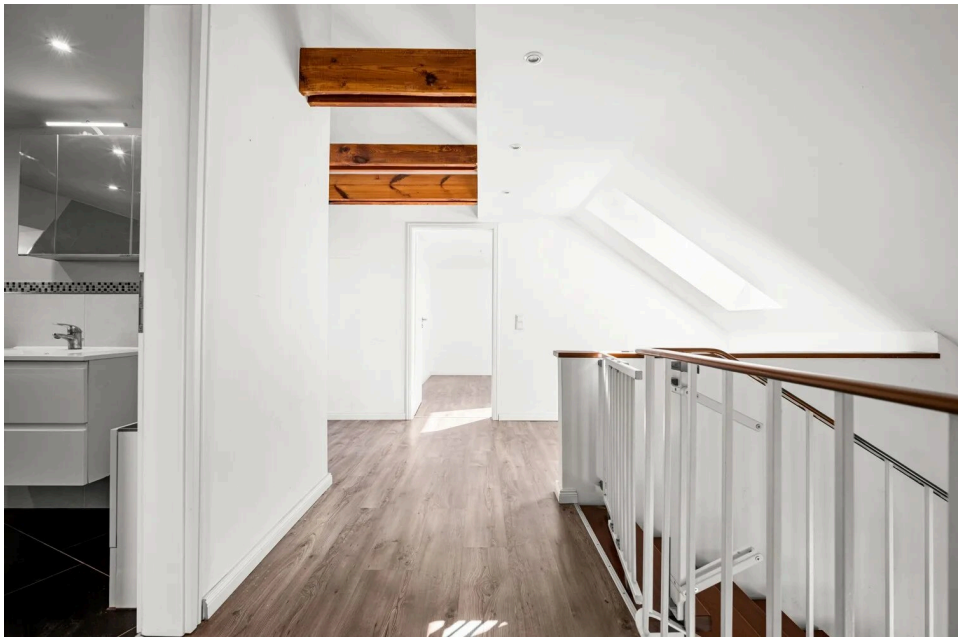




Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

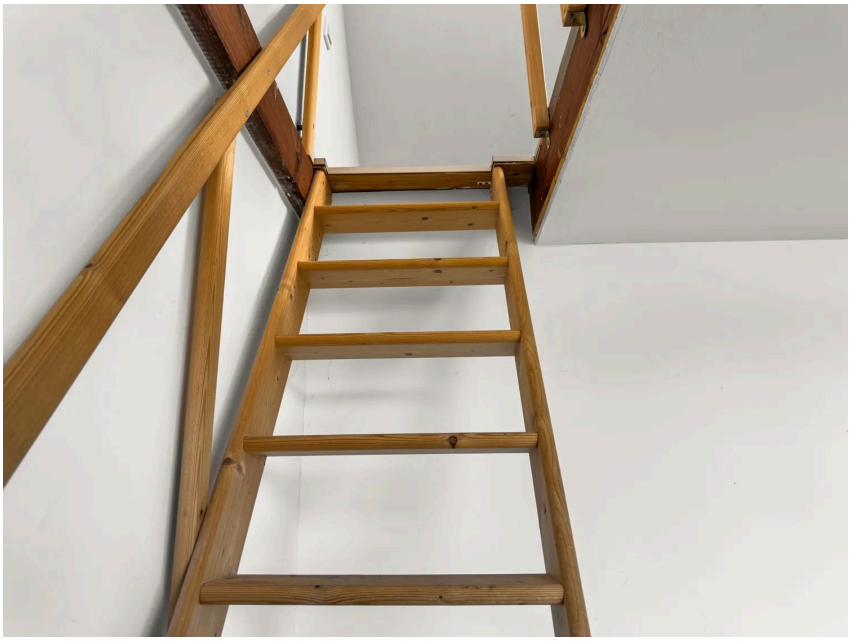




Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

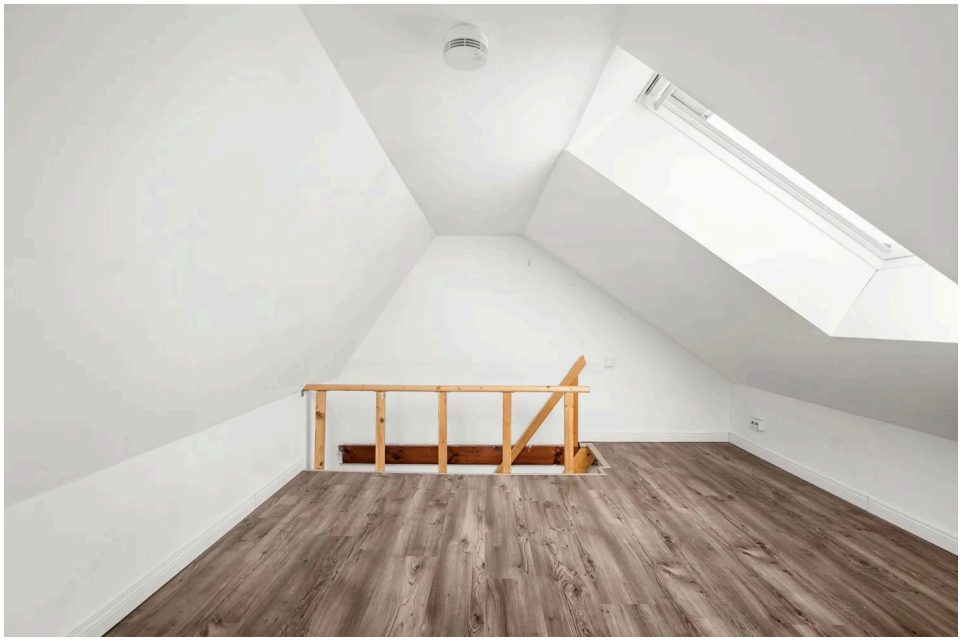
Die Immobilie





Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





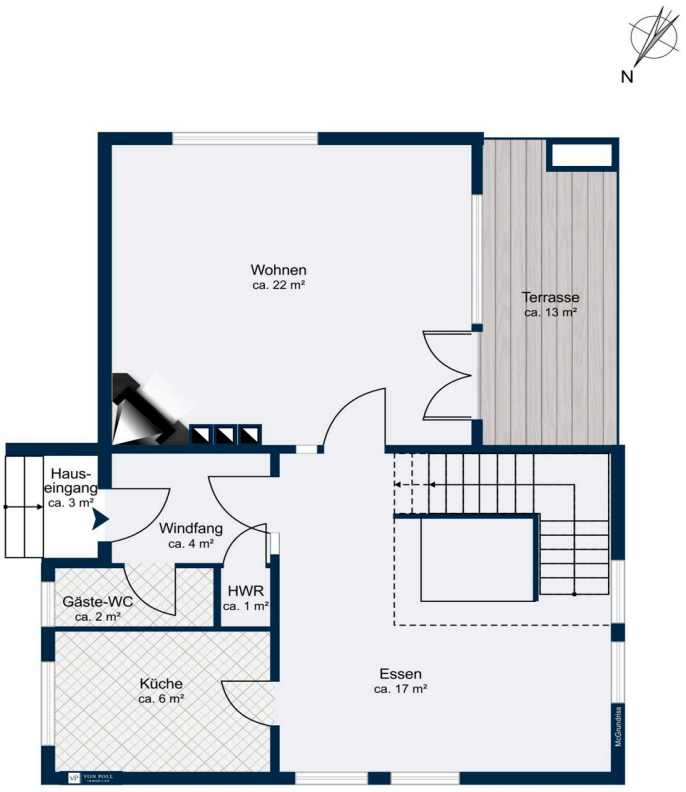
Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

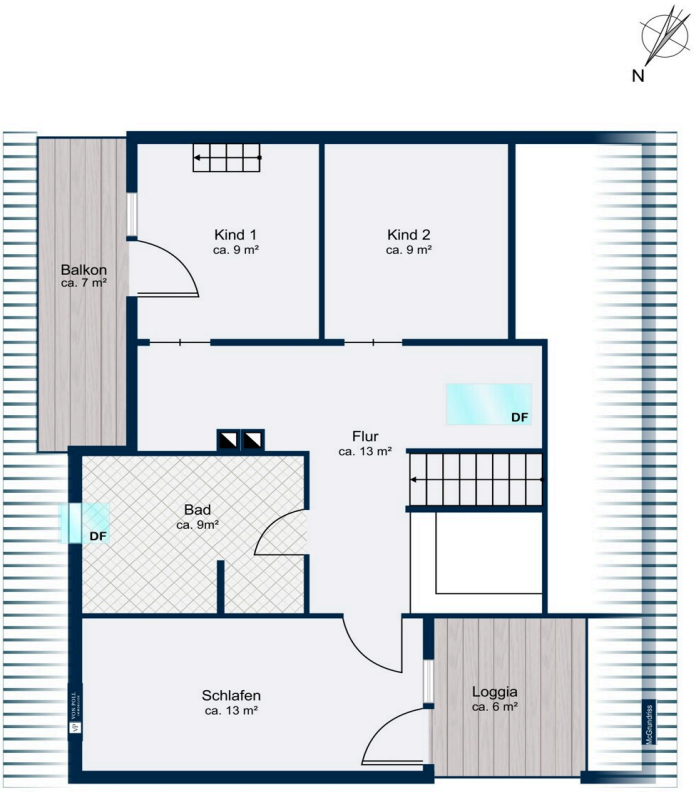


Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

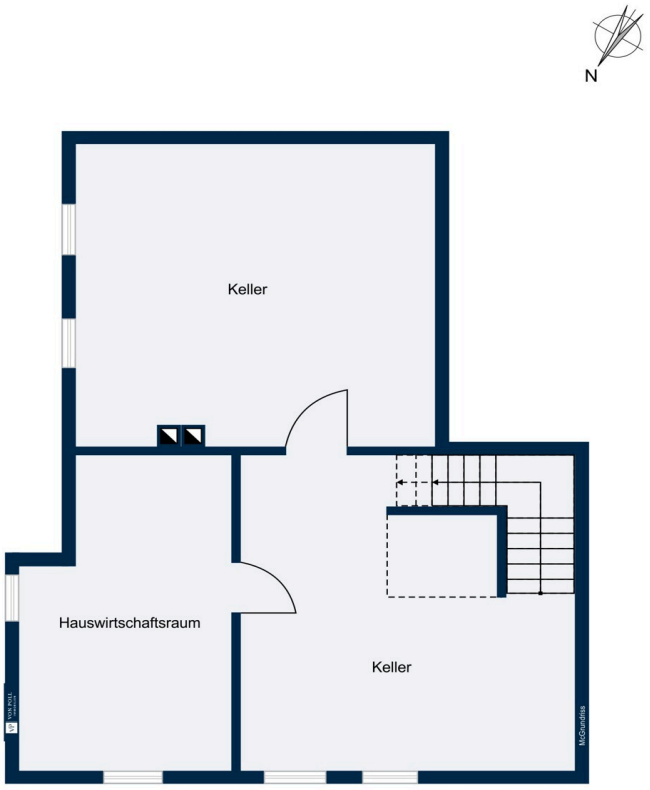
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie befindet sich in einer beschaulichen Sackgasse und wartet auf ihre neuen Eigentümer.
Das Grundstück ist ideell geteilt. Der hintere Grundstücksbereich ist mit diesem wunderschönen Einfamilienhaus bebaut; der ideelle Flächenanteil beträgt ca. 600 m².
Von der Sackgasse aus gelangen Sie über die großzügige Auffahrt direkt zum geräumigen Carport, der Stellfläche für zwei Pkw bietet. Weitere Fahrzeuge können bequem vor dem Carport abgestellt werden.
Der Eingang des hellen und optimal ausgerichteten Hauses befindet sich auf der Rückseite. Hier grenzt unmittelbar der Sportplatz des SC Poppenbüttel an. Dies bietet zum einen ein freies, weitläufiges Blickfeld und zum anderen die Perspektive, dass eine Bebauung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Das eigentliche Familienleben spielt sich jedoch auf der Vorderseite des Hauses ab. Und wer den Sportplatz nicht nur aus der Ferne genießen möchte, kann von dem rückwärtigen Balkon sogar die Heimspiele des SC Poppenbüttel bequem und ganz ohne Eintritt verfolgen.
Das familienfreundliche Einfamilienhaus wurde 1980 mit einem markanten Satteldach errichtet, das für eine besonders gute Belichtung der Räume sorgt. Im Jahr 2016 wurde die Immobilie umfassend saniert und präsentiert sich heute modern und zeitgemäß.
Hinter dem großzügigen Eingangsbereich befindet sich der Windfang. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie einen praktischen kleinen Abstellraum, der sich ideal als Hauswirtschaftsraum nutzen lässt.
Das besonders großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt in den Sommermonaten mit direktem Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse sowie im Winter mit einem Kamin und einer behaglichen Atmosphäre.
Eine stilvolle Flügeltür verbindet das Wohnzimmer mit dem großzügigen Essbereich. Direkt angrenzend befindet sich die neue, moderne Küche. Zum Zeitpunkt der Fotoaufnahmen war diese noch nicht eingebaut – Sie dürfen sich also auf eine ganz frische Küchenausstattung freuen!
Ein besonderes architektonisches Detail ist die offene Galerietreppe, die vom Essbereich in das Obergeschoss führt. Spätestens hier wird der besondere Charakter des Hauses spürbar: Die sichtbaren Dachbalken verleihen den Räumen einen charmanten, individuellen Architekten-Charakter.
Das Obergeschoss bietet drei Schlafräume - mittig liegt das großzügige, modern ausgestattete Badezimmer. Das geräumige Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon ist ein besonders schöner Rückzugsort mit viel Licht und Privatsphäre. Ein ursprünglich großes Zimmer wurde in zwei separate Kinderschlafzimmer mit jeweils ca. 9 m² aufgeteilt. Eines der beiden Zimmer verfügt wiederum über einen direkten Zugang zum nordöstlich ausgerichteten Balkon mit Blick in Richtung Sportplatz.
Von diesem Bereich führt zudem eine charmante Holztreppe hinauf in eine gemütlich ausgebaute Dachgeschoss-Kemenate. Auf einer Grundfläche von ca. 10 m² und mit

einer mittleren Raumhöhe von ca. 1,60 m bietet dieser außergewöhnliche Bereich zusätzlichen Raum für individuelle Ideen – sei es als Spielbereich, kreativer Raum oder kleines Refugium. Die Fläche ist nicht Bestandteil der Wohnfläche.
Diverse Abstellflächen bieten der restliche Dachboden sowie der Vollkeller des Hauses mit vielseitig nutzbaren Räumen.
Der pflegeleicht angelegte Garten rundet das Gesamtbild dieser besonderen und familienfreundlichen Immobilie ab.
Überzeugen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung - hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* Sackgassenlage
* Fußbodenheizung
* Eckkamin im Wohnzimmer
* Galerie-Feeling
* große S/W Terrasse sowie 2 Balkone

Objektnummer: 26101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Poppenbüttel ist einer der grünsten und beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein naturnahes Wohnambiente. Die Angrenzung zu dem Sportplatz des SC Poppenbüttel gewährleistet eine Unverbaubarkeit in absehbarer Zeit. Sie können so den Weitblick behalten und von dem großen Freizeitangebot Gebrauch machen.
Die Alster sowie der idyllische Kupferteich liegen nur einige 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: 26101031 - 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: 26101031 - 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