Hamburg – Poppenbüttel

Wohnen mit Weitblick. Leben mit Leichtigkeit.

Objektnummer: 26101033



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

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

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101033
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

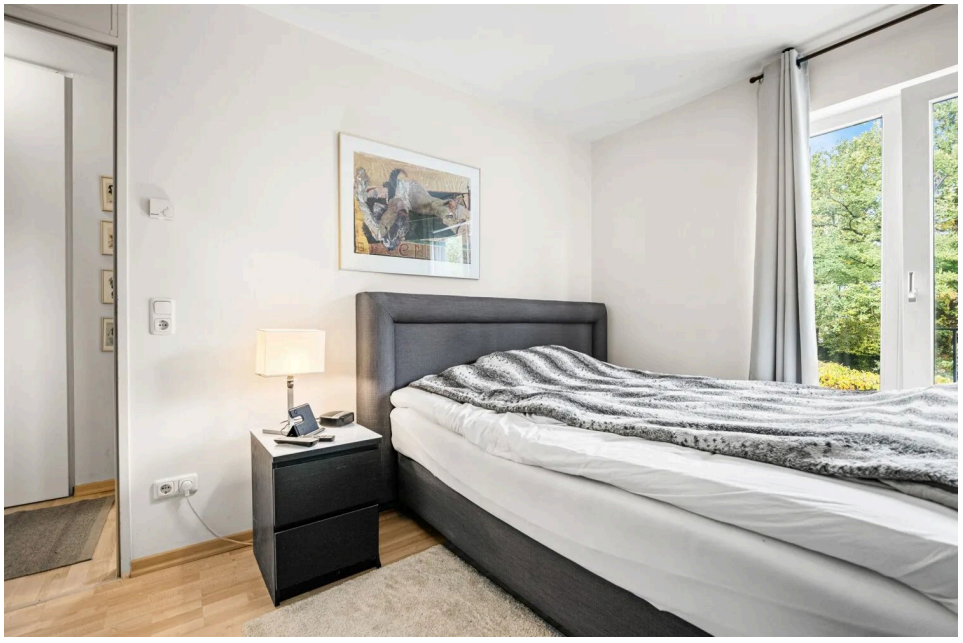




Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

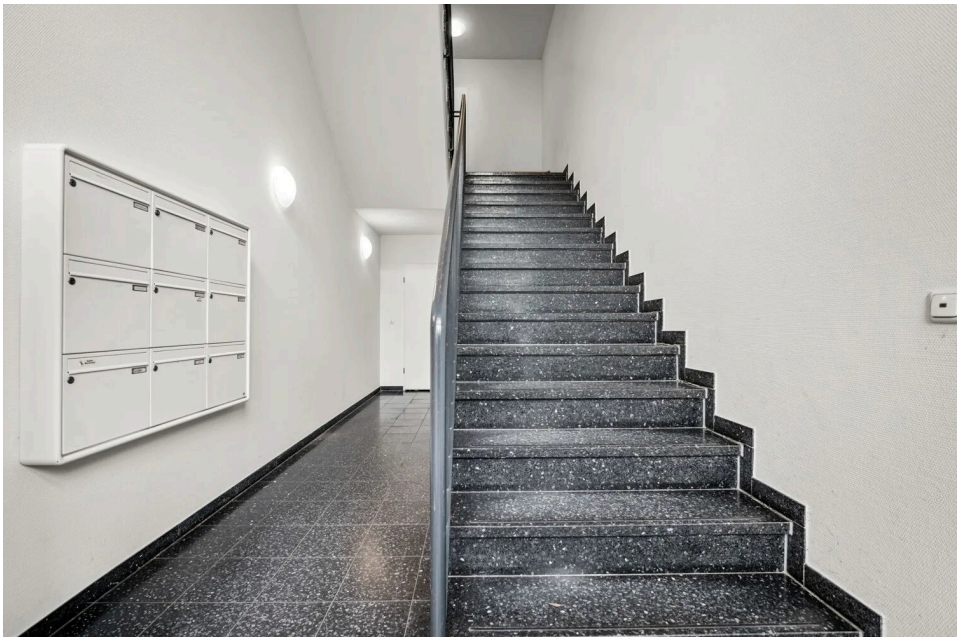




Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

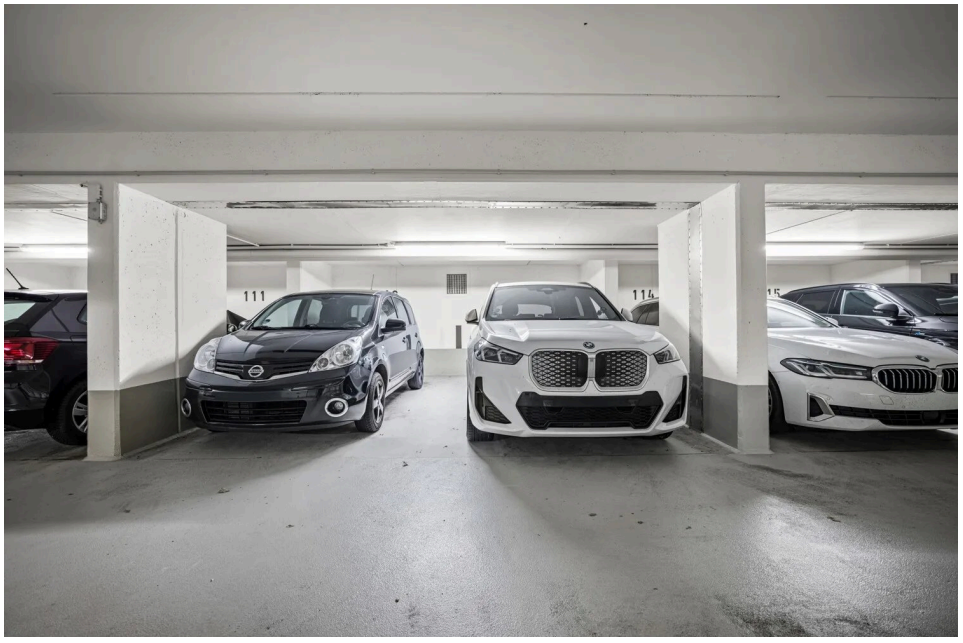




Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie





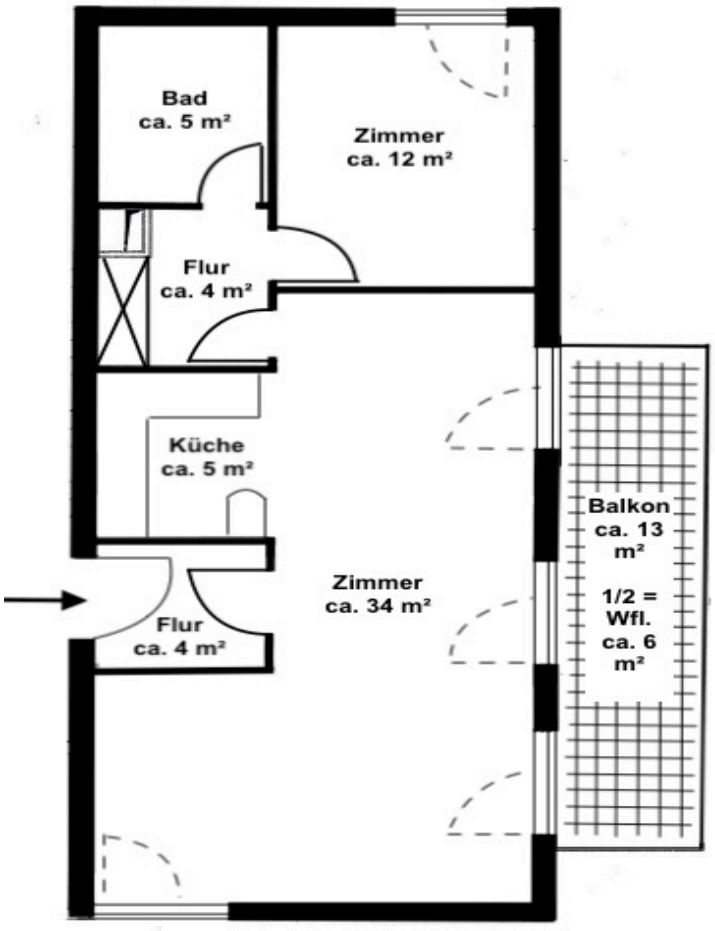
Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101033 - 22399 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: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Mitten im "Quartier der drei Höfe" erwartet Sie ein Zuhause, das urbanen Lebensstil mit einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre verbindet. Großzügige Grünanlagen, liebevoll gestaltete Wassergärten und eine moderne Architektur prägen das Ensemble und schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen lebendig wie erholsam ist.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der dank bodentiefer Holzfenster von viel Tageslicht profitiert. Helle Räume, eine angenehme Fußbodenheizung und das Laminat in Wohn- und Schlafzimmer bilden die Grundlage für ein behagliches Wohngefühl.

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 fügt sich mit ihrem geradlinigen Design harmonisch in den Wohnbereich ein. Zeitgemäße Elektrogeräte und ein praktischer Tresen machen sie zum kommunikativen Mittelpunkt – ob für den schnellen Espresso, gemeinsames Kochen oder ein Glas Wein am Abend.

Direkt angrenzend erweitert der Balkon den Wohnraum ins Freie. Mit Blick auf das gepflegte Quartier und der Morgensonne ist er ein schöner Platz für einen entspannten Start in den Tag.

Das gepflegte Vollbad präsentiert sich in zeitloser Gestaltung und Platz für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Besonders praktisch ist der Flur mit seinem großzügigen Einbauschrank, der Stauraum bietet und für ein aufgeräumtes Wohnambiente sorgt.

Ein eigener Kellerraum ergänzt das Platzangebot. Bei zusätzlichem Stauraumbedarf besteht zudem die Möglichkeit, einen Abstellraum direkt neben der Wohnung anzumieten. Ein großzügig dimensionierter Tiefgaragenstellplatz sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum runden das Angebot ab.

Was dieses Zuhause besonders macht, ist nicht allein die Wohnung selbst, sondern auch ihr Umfeld. Die drei Höfe verbinden zeitgemäße Architektur mit grünen Freiräumen und kleinen Rückzugsorten am Wasser. Ein Wohnkonzept, das die Vorzüge des Stadtlebens mit einer wohltuenden Portion Ruhe vereint.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Eine Eigennutzung könnte perspektivisch ab Sommer 2027 möglich sein.

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* Wohnanlage "Quartier der drei Höfe" - prämiertes Wohnkonzept
* Großzügige Grünanlagen - Wohnhöfe und Wassergärten
* Niedrigenergiebauweise (2001)
* 1. Obergeschoss (ohne Fahrstuhl)
* Guter Schnitt
* Bodentiefe Holzfenster
* Fußbodenheizung
* Vollbad
* Neue Einbauküche mit Tresen aus 2022
* Laminat im Wohn- und Schlafzimmer
* Großer Balkon mit Morgensonne
* Großer Einbauschrank im Flurbereich
* Kellerraum (ca. 6 m²) und anmietbarer, weiterer Abstellraum (ca. 6 m²) neben der Wohnung
* Geräumiger Tiefgaragenstellplatz
* Gemeinschaftlicher Fahrrad-Abstellraum

Objektnummer: 26101033 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer modernen Wohnanlage in beliebter Lage von Poppenbüttel, einem der grünsten und beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Die 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. Die Buslinie 178 führt zum S-Bahnhof Poppenbüttel, von hier aus 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: 26101033 - 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