

Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

# Schicke Komfortwohnung im Herzen des Alstertals

Objektnummer: 26101015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

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

Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26101015	Kaufpreis	820.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Baujahr	2006	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>49.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.04.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



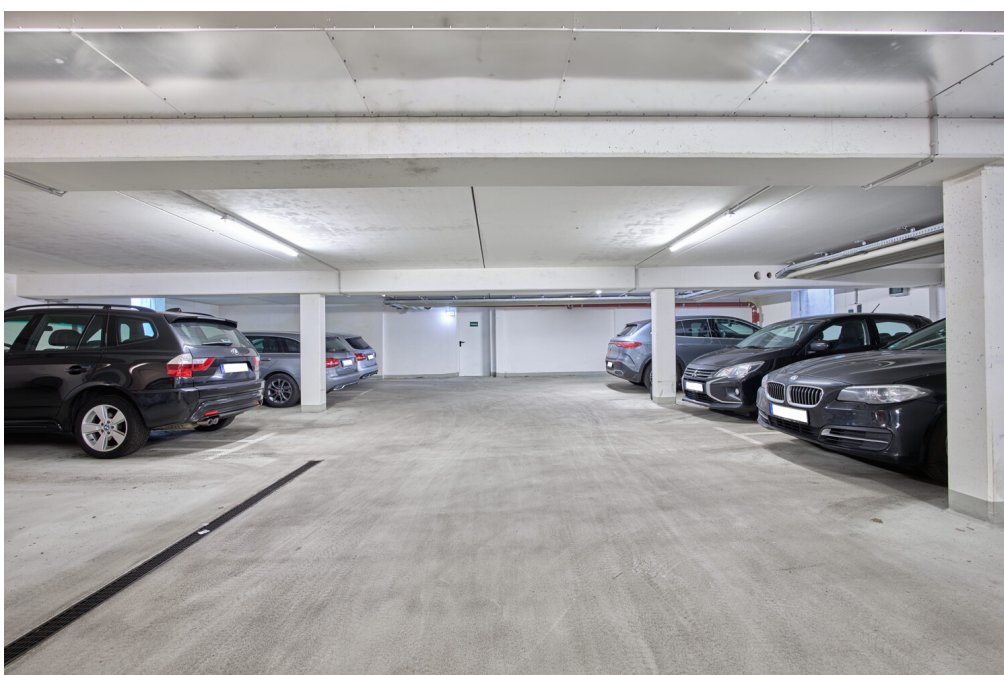
Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



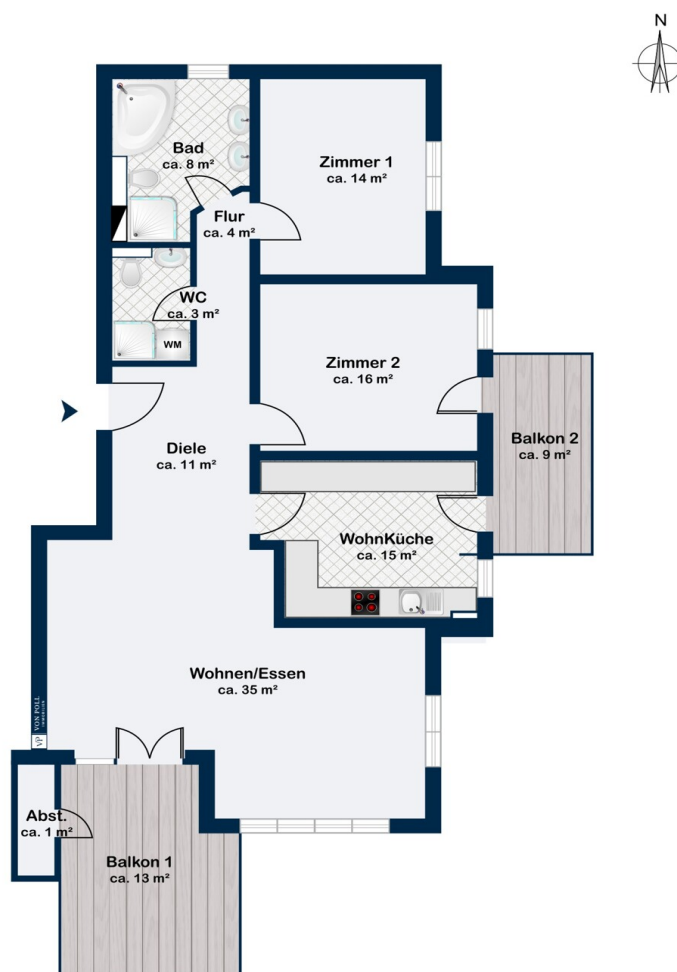
Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - 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: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschön gelegene, helle und moderne Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer im Jahr 2006 erbauten Stadtvilla der Marienhof-Residenz. Sie ist direkt zwischen Alsterlauf und Poppenbüttler Markt gelegen. Durch das "Alstertor" (wenige Meter neben der Eingangstür) gelangen Sie direkt an den wunderschönen Alsterwanderweg. Abgerundet wird das Wohnbild durch einen parkähnlich angelegten Garten. Die ruhige aber zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur bietet alles, was Sie zum komfortablen Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und Helligkeit. In der großzügigen Einbauküche sind hochwertige Markengeräte verbaut. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zu dem südlich ausgerichteten blickgeschützten Hauptbalkon, der Ihnen ein perfektes Penthouse-Gefühl ermöglicht.

Sowohl über die Wohnküche als auch über das Arbeitszimmer gibt es jeweils einen direkten Zugang zu dem zweiten, nach Osten ausgerichteten Balkon, auf dem Sie ebenfalls vor fremden Blicken geschützt sind.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre Träume. Ergänzt wird das Gesamtbild der Wohnung durch zwei zeitlos schöne Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen.

Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist die Erreichbarkeit über einen Fahrstuhl, der Sie bequem von der Tiefgarage ins erste Obergeschoss bringt. Darüberhinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 13 m<sup>2</sup> großen Abstellraum 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 Stellplatz ist selbstverständlich Teil dieses Angebots und dieser Wohnung zugeordnet.

Im Jahre 2024 wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit eine Energieumstellung auf Wärmepumpe vorgenommen. In diesem Zuge wurden ebenfalls Solarpaneele auf dem Dach installiert. Die Wohnung wurde im Jahr 2006 erbaut und befindet sich in einem hochwertigen Zustand.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Eigentumswohnung!

**Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## **Ausstattung und Details**

- \* barrierefrei
- \* Energieumstellung auf Wärmepumpe / Solar 2024
- \* Fahrstuhl
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* hochwertiger Echtholzparkett-Fußboden
- \* 2 blickgeschützte Balkone (Süd und Ost)
- \* Video-Gegensprechanlage ("Gesichtserkennung")
- \* "Alstertor" (direkter Zugang zum Alsterwanderweg)

**Objektnummer: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## **Alles zum Standort**

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben sowie naturnahem Wohnen aus. Die Wohnungsanlage ist eingebettet in ein parkähnliches Grundstück und liegt im grünen Poppenbüttel direkt am Alsterlauf, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Radwanderungen oder Joggingrunden einlädt. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Fußgängerzuweg zum Alster- Schleusenteich, das Arboretum Marienhof sowie der Hennebergpark mit der kleinen privaten Burg Henneberg. 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: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## Weitere Informationen

**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: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - 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](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**