Hamburg – Poppenbüttel

Terrassenwohnung im Herzen von Poppenbüttel!

Objektnummer: 24101031

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24101031 - 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: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	24101031
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	163.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

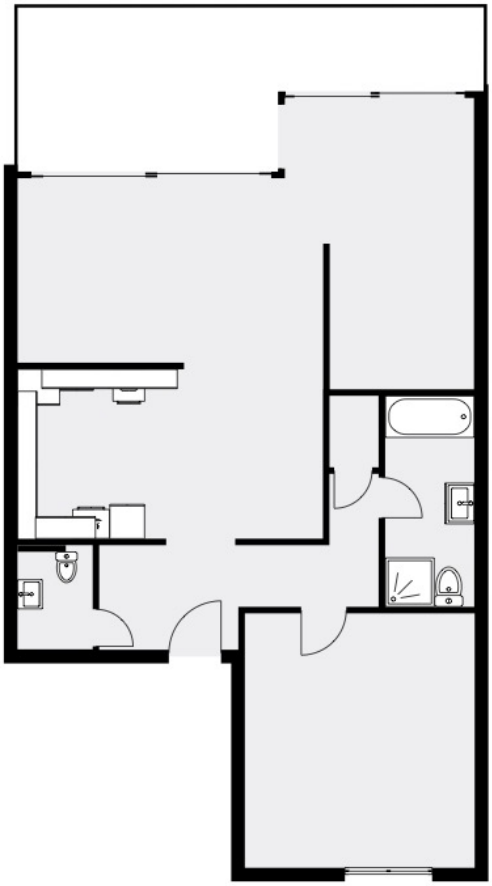
Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101031 - 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: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese helle 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1971. Die gesamte Anlage verfügt über insgesamt 8 Wohneinheiten (4 pro Eingang) und ist auf einem ca. 1.893 m² großen Grundstück gelegen.

Die gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 98 m², liegt im Erdgeschoss und eignet sich perfekt für Singles und Paare.

Der Eingangsbereich öffnet sich direkt zum Wohnzimmer und schafft eine offene und einladende Atmosphäre. Das gesamte Wohnareal ist mit Fliesen und Teppich ausgelegt und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne und viel Sonnenschein bietet. Hier können Sie die warmen Tage des Jahres genießen und entspannen.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere helle und gut geschnittene Zimmer, eines davon bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse. Eine offene, zeitlose Einbauküche mit Elektrogeräten der Marke Siemens rundet den Wohnkomfort ab.

Das Badezimmer ist mit einem modernen Mix aus hellen Wand- sowie grauen Bodenfliesen gestaltet und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.
Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Angebot der Wohnung.

Ein separater Kellerraum sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz sind ebenso vorhanden. Der gesamten Hausgemeinschaft steht zudem eine Waschküche im Kellergeschoss und eine Schwimmhalle zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld inklusive der Instandsetzungsrücklage beträgt 730 € und beinhaltet alle relevanten Kosten für die Instandhaltung der Immobilie und der Schwimmhalle.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre praktische Raumaufteilung und die solide Bauweise, sondern auch durch die zentrale Lage. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet - mit diversen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - wir freuen uns auf

Sie!

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Ausstattung und Details

* helle, moderne Einbauküche
* elektrische Markise
* elektrische Rollläden
* Schwimmhalle mit Sauna

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im grünen Poppenbüttel in der Nähe zum Alsterlauf. Das Gebäude befindet sich in einer charmanten Seitenstraße mit einer ansprechenden umliegenden Bebauung.

Der Alsterwanderweg ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen ein.

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.

Der renommierte Golf-und Countryclub Treudelberg liegt in der direkten Nachbarschaft. Und für weitere sportliche Aktivitäten befinden sich der SC Poppenbüttel sowie das Meridian Spa & Fitness Alstertal sowie diverse weitere Sportvereine ganz in der Nähe.

Auch für das Kulinarische müssen Sie Ihr Viertel nicht verlassen:
Sowohl internationale als auch regionale Spezialitäten-Restaurants, welche weit über Poppenbüttel hinaus beliebt sind, können Sie von der Immobilie aus bequem fußläufig erreichen.

Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Anbindung. So erreichen Sie den Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom S-Bahnhof Poppenbüttel oder auch mit dem Auto in nur ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24101031 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 163.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24101031 - 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