

Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Exklusive Singlewohnung im schönsten Poppenbüttel!

Objektnummer: 26101002



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

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

Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101002
Wohnfläche	ca. 67 m²
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.050 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	45.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



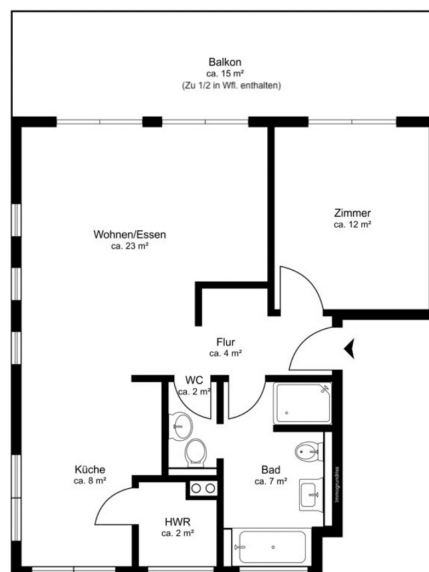
Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem 2018 errichteten 4-Parteien-Haus, welches keine Wünsche offen lässt! Hier wurde besonders viel Wert auf hochwertige Materialien und einen hohen Standard gelegt.

Auf das Grundstück gelangen Sie durch ein elektrisches Tor. Vor dem Gebäude befinden sich die Stellplätze, auf denen alle gängigen PKW-Modelle Platz finden. Die Stellplätze werden derzeit zusätzlich mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Ein Stellplatz ist der Wohnung fest zugeordnet und kostet Sie 100 € im Monat zusätzlich zu der Miete der Wohnung.

Im Haus eingetreten, erwartet Sie ein anmutig gestaltetes Treppenhaus. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein beheizbarer und großer Kellerraum zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, der über eine Nische verfügt, die sich hervorragend als Garderobe nutzen lässt. Links befindet sich das ca. 12 m² große Schlafzimmer, welches, wie alle Räume der Wohnung, mit ansprechenden Fliesen ausgelegt ist. Das Zimmer bietet neben ausreichend Platz auch einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Sämtliche Terrassenfenster sind zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen eine elektrische Markise zur Verfügung.

Links vom Flur liegt das große Vollbad, das neben Badewanne und Dusche auch über ein Bidet verfügt. Bei Bedarf, lässt sich das WC mit Hilfe einer Schiebetür vom Badezimmer abtrennen und über den Flur begehen beziehungsweise verlassen.

Highlight der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich. Die zahlreichen dreifachverglasten Fenster sorgen für optimalen Lichteinfall. Die angrenzende Küche ist offen gestaltet und mit hochwertigen Geräten der Firma „Miele“ und „Neff“ ausgestattet. Die Küche gewährt Ihnen mehr als genug Stauraum und bietet außerdem Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Dort gibt es einen Waschmaschinenanschluss und Extra-Lagerfläche. Vom Wohnzimmer aus haben Sie ebenfalls Zutritt zu der geräumigen Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt.

Der Mietvertrag wird mit einer Staffelmietvereinbarung geschlossen, welche eine Anpassung der Miete um 30 € alle zwei Jahre vorsieht. Die Wohnung kann ab dem 01.03.2026 angemietet werden.

Objektnummer: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im grünen Poppenbüttel in der Nähe zum Alsterlauf. Die umliegende Bebauung besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern auf schönen, gepflegten Grundstücken - eine angenehm gewachsene und äußerst begehrte Wohnlage in der Hansestadt Hamburg.

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: 26101002 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel – Poppenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 26101002 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com