

Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

# Schicke Komfortwohnung im Herzen des Alstertals

Property ID: 26101015



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

**PURCHASE PRICE: 820.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## At a glance

Property ID	26101015	Purchase Price	820.000 EUR
Living Space	ca. 109 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
Year of construction	2006	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>49.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>02.04.2035</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2024</b>

Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



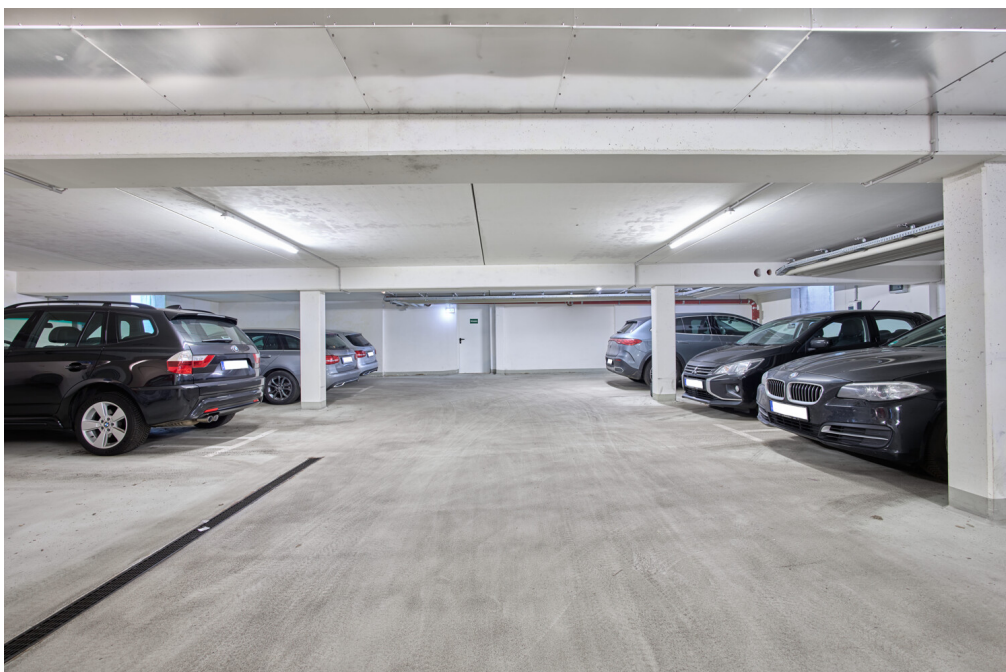
Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



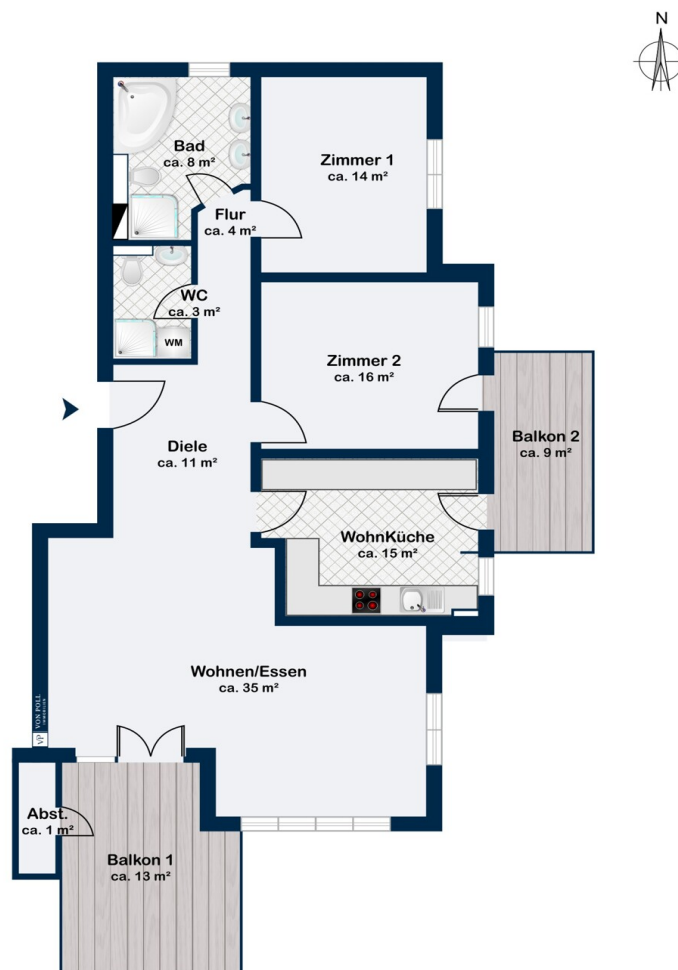
Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## A first impression

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 Solarpanele 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!

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## Other information

**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.

**Property ID: 26101015 - 22399 Hamburg / Poppenbüttel - Poppenbüttel**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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