Hamburg – Poppenbüttel

Mitten im Alstertal: modern - lichtdurchflutet - lebenswert

Property ID: 23101041

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 95 m^2 • **ROOMS:** 3.5 • **LAND AREA:** 575 m^2

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – 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: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

At a glance

Property ID	23101041
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	16.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	223.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

The property

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

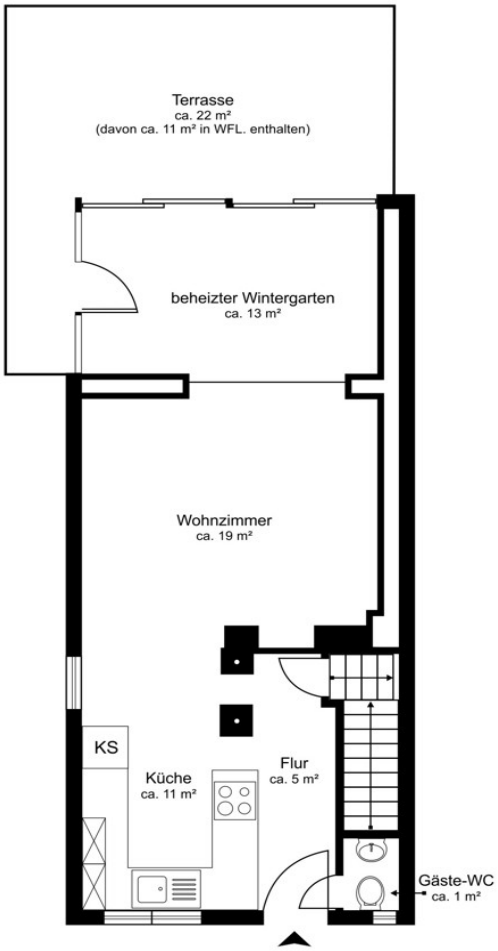
The property

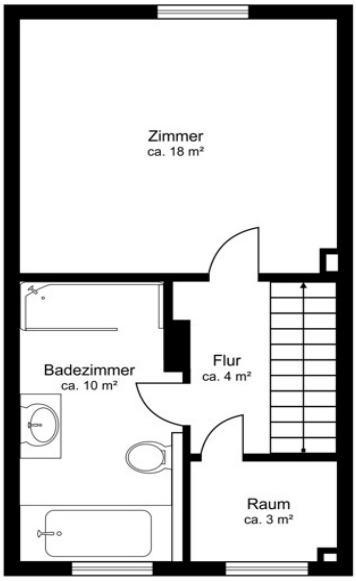
Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

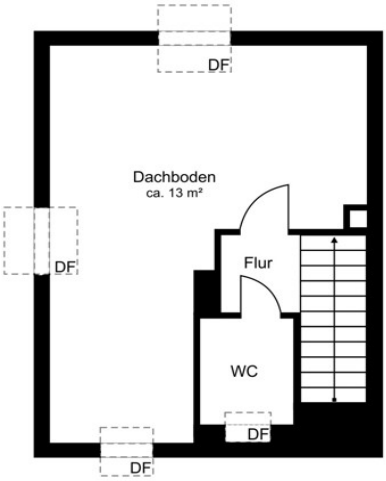
The property

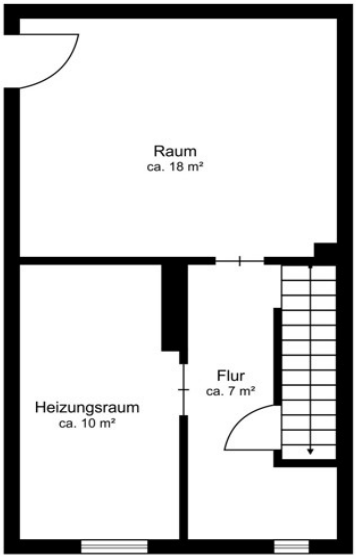
Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Floor plans




Zimmer
ca. 18 m²
Badezimmer
ca. 10 m²
Flur
ca. 4 m²
Raum
ca. 3 m²


DF
Dachboden
ca. 13 m²
DF
Flur
WC
DF
DF



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: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

A first impression

1957 wurde dieses Reihenendhaus, eingebettet in eine für das Baujahr typische Hamburger Siedlung, im beliebten Stadtteil Poppenbüttel erbaut. Erst 2021 wurde es umfangreich modernisiert: Ausstattung, Design und Funktionalität lassen hier keine Wünsche offen. Die moderne, zeitlose Farb- und Materialwahl setzt die Immobilie gekonnt in Szene. Vollständig modernisiert bzw. ausgetauscht wurden: Fenster, Gasheizung, Dachdämmung, Heizkörper, sämtliche Leitungen, Haustür, Innentüren, Bad, Einbauküche, Bodenbelege und Wände. Der Wohnbereich wurde 2022 durch einen stilvollen, beheizbaren Wintergarten erweitert. So ergibt sich ein lichtdurchflutetes Erdgeschoss, welches einen gleich beim Betreten des Hauses mit einer herrlichen Sichtachse bis in den Garten empfängt. Eine farblich perfekt abgestimmte elektrische Beschattung (mit Windwächter) und die Fußbodenheizung komplettieren diesen Bereich. Die moderne, helle Markenküche von Schüller beeindruckt mit einer äußerst hochwertigen Ausstattung und bietet darüber hinaus viel Arbeitsfläche und Stauraum. Das große Kochfeld mit integriertem Dunstabzug der Firma Bora - um nur einen Punkt zu nennen - steht für innovatives Einrichten und garantiert uneingeschränktes Kochvergnügen. In der ersten Etage erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit Platz für eine große Schrankwand, ein separater Arbeitsplatz und das erstklassig ausgestattete Vollbad. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als wunderschönes Studio mit dunklen Sichtbalken und farblich abgestimmtem Vinylparkett. Große Fenster garantieren viel Tageslicht. Für den gewünschten Komfort gibt es auch auf dieser Etage ein WC - eine echte Wohlfühlzone. (Dieser Bereich ist in der Wohnflächenberechnung als Nutzfläche erfasst.) Als besonders hervorzuheben bleibt noch der große Garten. Eine großzügige Terrasse wurde bereits angelegt, aber hier gibt es noch viel weiteren Gestaltungsspielraum. Ob Teichbecken, Kinderspielgeräte, Trampolin oder Obstbäume - Ihrer Fantasie sind fast keine Grenzen gesetzt. Ein auch vom Garten aus zugänglicher Vollkeller mit zusätzlicher Staufläche und eine Einzelgarage plus Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot in besonderer Weise ab. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Adressdaten und Telefonummer.

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Details of amenities

* Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken 2021
* Anbau des beheizbaren Wintergartens 2022
* elektrische Beschattung im Wintergarten
* Fußbodenheizung im Wintergarten
* Hochwertige neue Einbauküche 2021
* Vollbad 2021
* Neue Gastherme 2021
* Neue Fenster 2021
* Neue Haustür 2021
* Dachdämmung 2021
* Neue Elektrik 2021
* Neue Wasser -und Abwasserleitungen 2021
* Verputzen der Kellerwände 2021
* Schallschutzwand zum Nebenhaus 2021

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

All about the location

Der Hamburger Stadtteil Poppenbüttel ist für sein naturnahes und dennoch zentrales Wohnen bekannt und erfreut sich großer Beliebtheit. Ob Sie nun die Natur erkunden, Sport treiben, kulturelle Veranstaltungen besuchen oder einfach nur die lokale Gastronomie genießen möchten, dieser Stadtteil hat für jeden etwas zu bieten. In unmittelbarer Nähe der angebotenen Immobilie gibt es eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, die diese Lage besonders attraktiv machen. So ist das bekannte Alstertal Einkaufszentrum bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Geschäften für ausgiebiges Shopping. Für Naturliebhaber liegt der Alsterwanderweg in der Nähe - ideal für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer, um Ruhe und Entspannung in der Natur zu genießen. Sportbegeisterte finden in der Nähe den Golf- und Countryclub Treudelberg, den SC Poppenbüttel, das Meridian Spa & Fitness Alstertal sowie diverse andere Sportvereine, die verschiedene Aktivitäten anbieten. Eltern werden sich darüber freuen, dass alle Schulformen sowie Kindertagesstätten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls praktisch, da der Flughafen Fuhlsbüttel in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und die Hamburger Innenstadt in etwa 30 Minuten.

Property ID: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 223.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg - Alstertal
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com