

Hamburg - Poppenbüttel

# Encantador apartamento de 2,5 habitaciones con amplio balcón, justo en el corazón de Poppenbüttel.

Número de propiedad: 25101030



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

PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

**Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	25101030	Precio de compra	290.000 EUR
Superficie habitable	ca. 73 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1959	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.09.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La propiedad



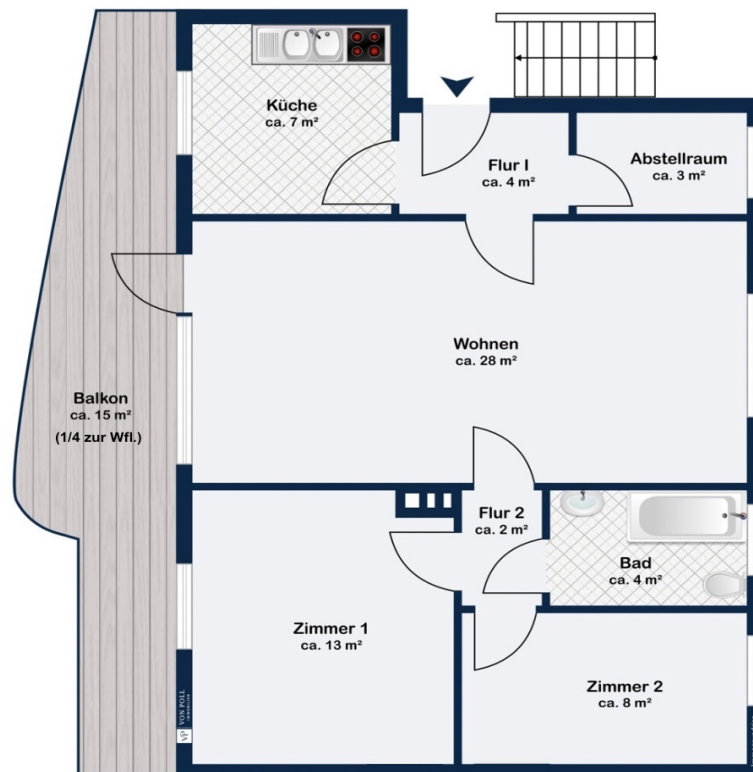
Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Una primera impresión

Este apartamento céntrico y de fácil acceso, ubicado en la primera planta de un edificio multifamiliar construido en 1959, busca nuevo propietario. Esta acogedora propiedad se encuentra en la primera planta, a la izquierda de la escalera. Al entrar, encontrará un pequeño pasillo que conduce a la cocina equipada a la derecha y a un amplio trastero a la izquierda. El amplio salón con un luminoso comedor es el corazón de este apartamento de diseño impecable. Desde aquí, se accede al amplio balcón orientado al sur, perfecto para disfrutar del sol. Más allá del salón, un segundo pasillo conduce al baño completo, a un dormitorio con armario empotrado y a una pequeña habitación de invitados. Este encantador apartamento también incluye un trastero en el sótano. La oferta no incluye plaza de aparcamiento, pero puede alquilar una fácilmente en las inmediaciones a través de los portales online habituales (a partir de octubre de 2025). Esta propiedad es realmente impresionante: una distribución bien diseñada, una ubicación céntrica privilegiada, habitaciones luminosas y acogedoras, y un amplio balcón orientado al sur. Todo esto garantiza una alta calidad de vida y una variedad de opciones de alojamiento. ¡Compruebe usted mismo lo que este atractivo condominio le ofrece programando una visita personal!

**Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## **Todo sobre la ubicación**

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben sowie naturnahem Wohnen aus.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler Markt bequem in nur zwei Fußminuten Entfernung erledigt werden. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und zahlreiche Shops befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg, 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.

**Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

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.

**Número de propiedad: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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