

Hamburg – Poppenbüttel

## Charmant appartement de 2,5 pièces avec grand balcon - en plein cœur de Poppenbüttel

CODE DU BIEN: 25101030



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

PRIX D'ACHAT: 312.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101030
Surface habitable	ca. 73 m²
Etage	1
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	312.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	191.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





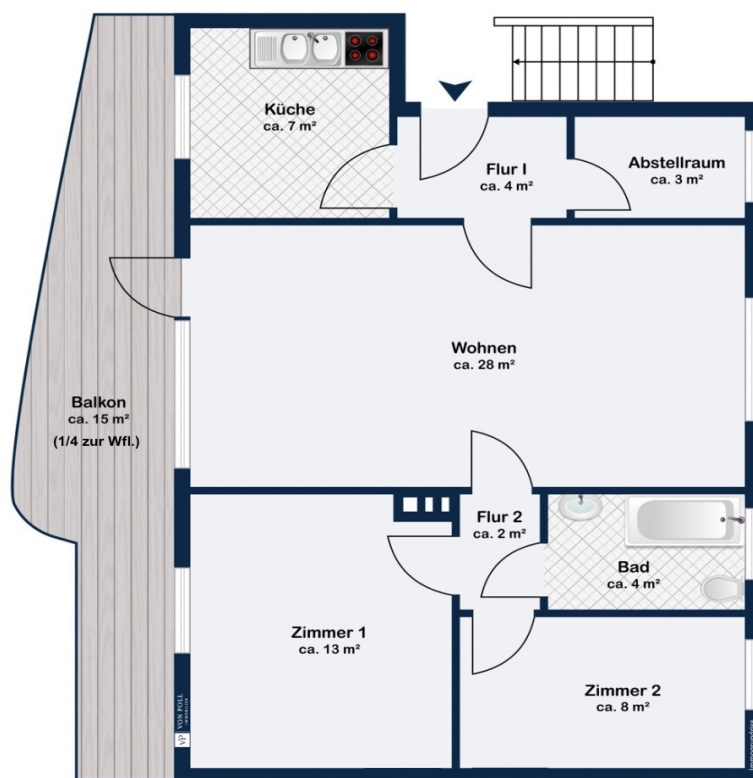
CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel**

## Une première impression

Ce charmant appartement, disponible immédiatement et idéalement situé au premier étage d'un immeuble de 1959, cherche son nouveau propriétaire ! Ce logement accueillant se trouve au premier étage, à gauche de l'escalier. En entrant, vous trouverez un petit couloir menant à la cuisine équipée sur la droite et à un grand débarras sur la gauche. Le séjour spacieux, avec son coin repas lumineux, est le cœur de cet appartement bien agencé. De là, vous accédez à un grand balcon exposé plein sud, parfait pour profiter du soleil. Au-delà du séjour, un second petit couloir dessert la salle de bain, une chambre avec placard intégré et une petite chambre d'amis. Une cave est également incluse. Le parking n'est pas compris, mais vous pouvez facilement en louer un à proximité via les plateformes en ligne habituelles (informations disponibles en octobre 2025). Ce bien est vraiment exceptionnel : un agencement bien pensé, un emplacement central privilégié, des pièces lumineuses et accueillantes, et un grand balcon exposé plein sud. Tout cela garantit une excellente qualité de vie et un large choix de logements. Découvrez par vous-même tout ce que cette charmante copropriété a à offrir en programmant une visite !

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Tout sur l'emplacement

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-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.



CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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