

Hamburg – Poppenbüttel

## Charmante 2,5 Zi-Wohnung mit großem Balkon - mitten in Poppenbüttel

????????? ??????????: 25101030



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

???? ??????: 312.000 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ?????????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25101030	???? ???????	312.000 EUR
????????????	ca. 73 m²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
???? ?????????????	1959	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 10 m²
		??????	
		???????	????????????????
			????????, ?????????

??????? ???????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????	191.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.09.2027	????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	1990
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

???????? ?????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????





??????? ???????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



???????? ??: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????





??????? ???????? : 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????





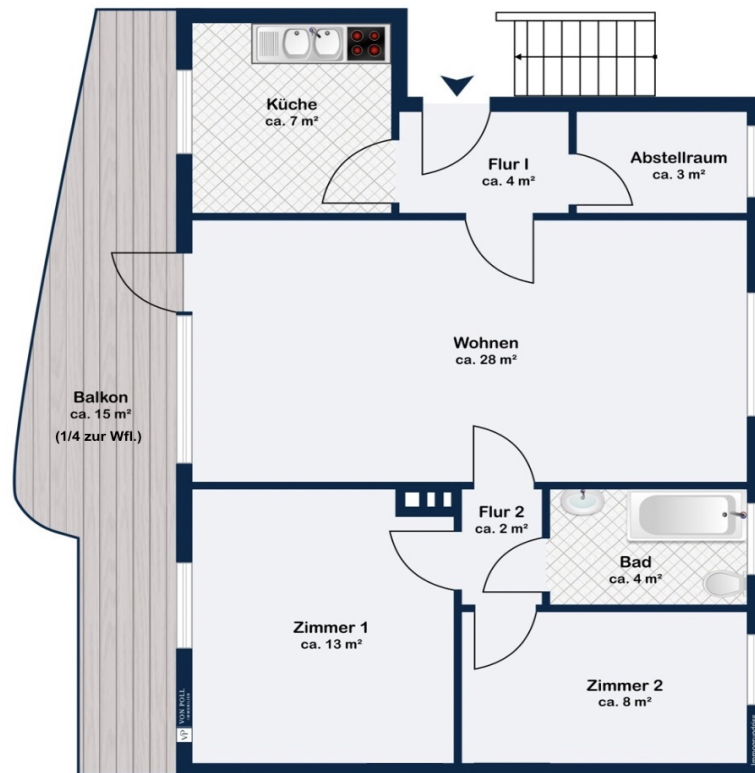
??????? ???????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



???????? ?????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## ??? ?????? ??????????

Diese frei lieferbare, zentral gelegene Eigentumswohnung im 1. Stock eines 1959 erbauten Mehrfamilienhauses sucht einen neuen Eigentümer!

Im Treppenhaus liegt diese freundliche Immobilie im ersten Stock auf der linken Seite. Hinter der Wohnungstür befindet sich ein kleiner Flur, von dem aus die Einbauküche auf der rechten und ein geräumiger Abstellraum auf der linken Seite liegen.

Das geräumige Wohnzimmer mit einem hellen Essbereich bildet das Zentrum dieser sehr gut geschnittenen Wohnung. Von hier aus können Sie den großen Süd-Balkon betreten, auf dem Sie die Tagessonne genießen werden.

Hinter dem Wohnzimmer gelangen Sie in einen zweiten kleinen Flur, über den Sie das Vollbad sowie ein Schlafzimmer mit Einbauschränk und ein kleines Gästezimmer erreichen.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zu dieser schönen Wohnung.

Ein PKW-Stellplatz ist nicht im Angebot enthalten. Sie können aber ganz einfach einen in der Nähe über die bekannten Portale anmieten (Stand: Oktober 2025).

Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie: durchdachte Grundrissgestaltung, absolut zentrale Lage, helle und freundliche Räume sowie ein großer Südbalkon. All das garantiert eine hohe Lebensqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Eigentumswohnung!

??????? ???????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25101030 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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