

Hamburg – Poppenbüttel

## Terrassenwohnung in Süd/West-Lage, gut geschnitten und mit TG-Stellplatz

????????? ??????????: 26101004



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ?????????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

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

???????? ?????????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ??? ??????

???????? ?????????	26101004	???? ?????	340.000 EUR
????????	ca. 83 m²	????????	Käuferprovision
????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1.5		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1980	????????	
????? ?????????	1 x ??????	????????????????	ca. 10 m²
	????????	?????	
		??????	???????, WC
			???????????, ??????
			???????????????
			????????

??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	133.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.02.2028	????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	1980
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	



??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????





???????? ?????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



???????? ??: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????





???????? ??: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????



???????? ??: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????





???????? ??: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????



???????? ??: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????





??????? ???????? : 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



???????? ?????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????





??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



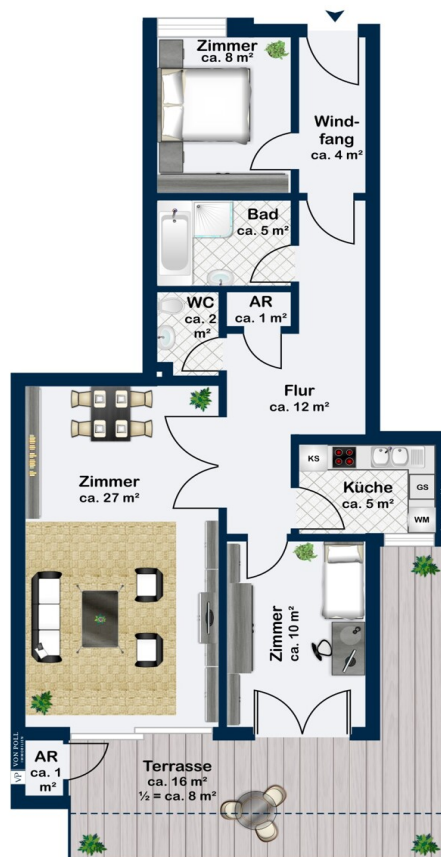
??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

???????



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

??????? ?????????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

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

Diese Terrassenwohnung in Hamburg-Poppenbüttel bietet auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 2,5 hellen Zimmern, einer Küche, einem Vollbad sowie einem separaten Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Abstellräume und einen schön angelegten Terrassenbereich.

Die süd-/westlich ausgerichtete, über Eck verlaufende Terrasse ist teilweise überdacht und schön eingewachsen. Sie ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich und bietet einen grünen Ausblick sowie ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal zum Entspannen und Genießen.

Ein weiteres, kleines Schlafzimmer verfügt über einen zeitlosen, eingebauten Kleiderschrank und eignet sich auch hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide.

Der großzügig geschnittene Flur eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum, beispielsweise für einen Home-Office-Bereich oder eine große Garderobenlösung.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerabstellraum sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz. Von der Tiefgarage gelangen Sie direkt in den Hausflur und somit bequem und wettergeschützt in Ihre Wohnung.

Im Gemeinschaftskeller steht eine Waschmöglichkeit zur Verfügung; alternativ bietet die Wohnung auch potenzielle Optionen für einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Nutzen Sie die Möglichkeiten dieser gut geschnittenen Eigentumswohnung und lassen Sie Ihrer Gestaltungs- und Einrichtungsidee freien Lauf – so können Sie bereits die kommenden Frühjahrs- und Sommermonate auf Ihrer eigenen Terrasse genießen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.



??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

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

Die Immobilie liegt im grünen Poppenbüttel, in unmittelbarer Nähe zum Alsterlauf, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen einlädt.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen.

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 zahlreiche Geschäfte und eine ausgezeichnete Gourmetmeile - hier können Sie bei jedem Wetter nach Herzenslust shoppen.

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, welche weit über Poppenbüttel hinaus beliebt sind, können Sie von der Immobilie aus bequem fußläufig erreichen.

Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Anbindung. So erreichen Sie den Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom S-Bahnhof Poppenbüttel oder auch mit dem Auto in nur ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 26101004 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 26101004 - 22395 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)