Hamburg – Poppenbüttel

Mitten im Alstertal: modern - lichtdurchflutet - lebenswert

VP azonosító: 23101041

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m² • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 575 m²

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Áttekintés

VP azonosító	23101041
Hasznos lakótér	ca. 95 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3.5
Hálószobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1957
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 68 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	223.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

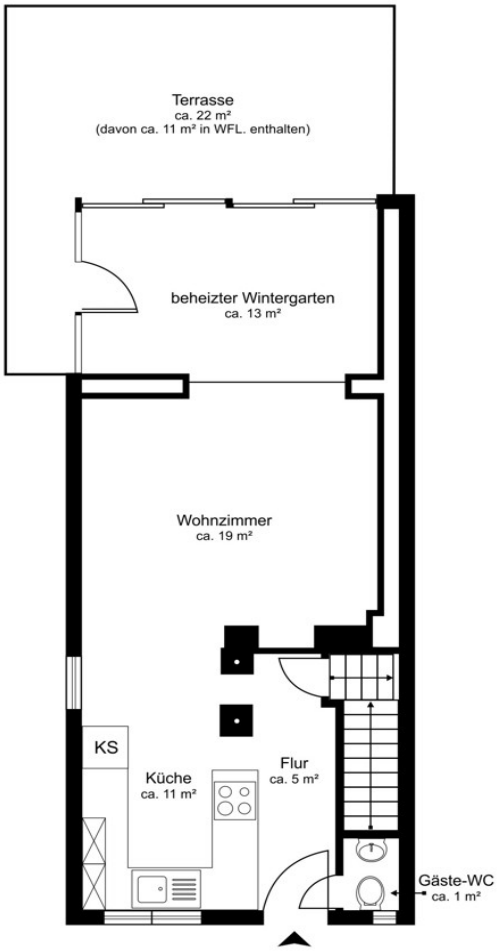
Az ingatlan

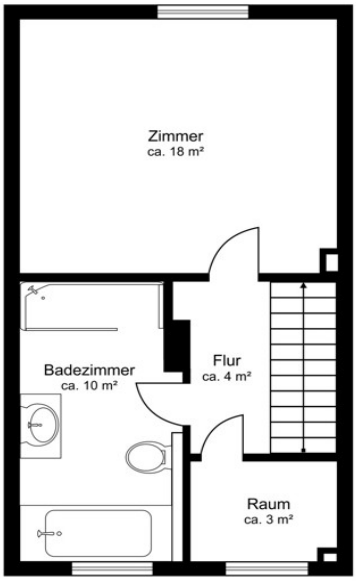
VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

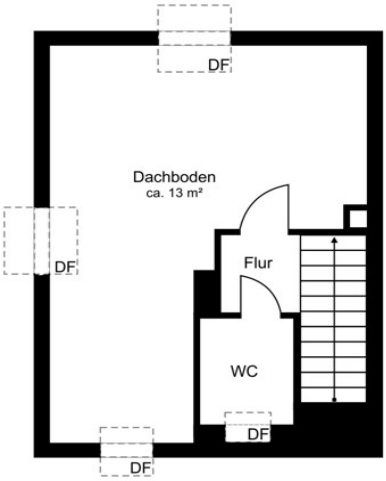
Az ingatlan

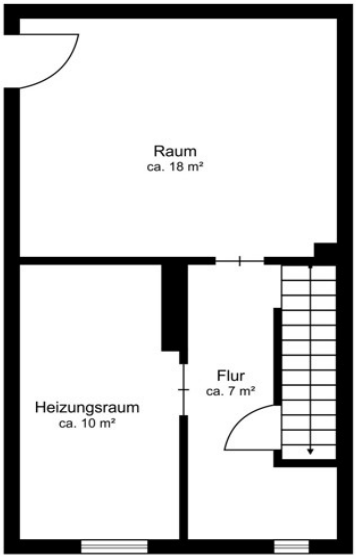
VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Részletes felszereltség

* 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

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23101041 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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