

Hamburg - Poppenbüttel

## Grazioso appartamento di 2,5 locali con ampio balcone - proprio nel cuore di Poppenbüttel

Codice oggetto: 25101030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

**Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25101030
Superficie netta	ca. 73 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1959

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>	Consumo finale di energia	<b>191.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>06.09.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La proprietà



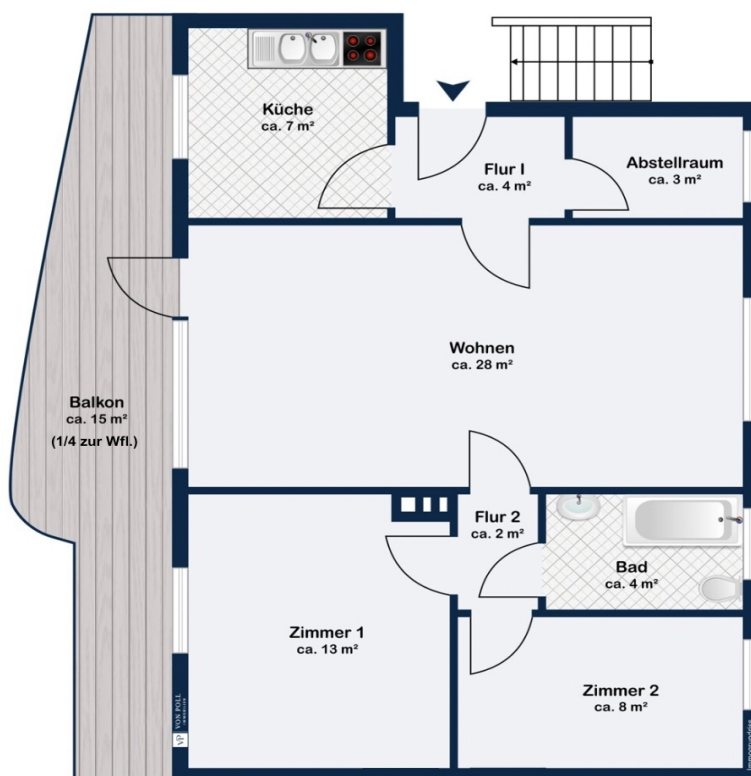
Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Una prima impressione

Questo appartamento, facilmente disponibile e in posizione centrale, al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1959, è alla ricerca di un nuovo proprietario! Questa accogliente proprietà si trova al primo piano, sul lato sinistro della tromba delle scale. Entrando, troverete un piccolo corridoio che conduce alla cucina attrezzata sulla destra e a un ampio ripostiglio sulla sinistra. L'ampio soggiorno con una luminosa zona pranzo costituisce il cuore di questo appartamento ben progettato. Da qui si accede all'ampio balcone esposto a sud, perfetto per godersi il sole. Oltre il soggiorno, un secondo piccolo corridoio conduce al bagno completo, a una camera da letto con armadio a muro e a una piccola camera per gli ospiti. Questo grazioso appartamento include anche una cantina. Un posto auto non è incluso nell'offerta, ma è possibile affittarne uno facilmente nelle vicinanze tramite i consueti portali online (a partire da ottobre 2025). Questa proprietà è davvero impressionante: una planimetria ben studiata, una posizione centrale privilegiata, ambienti luminosi e accoglienti e un ampio balcone esposto a sud. Tutto ciò garantisce un'elevata qualità della vita e una varietà di opzioni abitative. Scoprite di persona cosa ha da offrire questo affascinante condominio prenotando una visita personalizzata!

**Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25101030 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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