

Hamburg – Poppenbüttel

# Ruhig – mit Anbindung und Infrastruktur

Property ID: 25197024



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25197024                                   |
| Living Space         | ca. 63 m <sup>2</sup>                      |
| Floor                | 1                                          |
| Rooms                | 2                                          |
| Bedrooms             | 1                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 1979                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 299.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 19.07.2028      |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 227.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1996                      |



Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property



Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property



Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





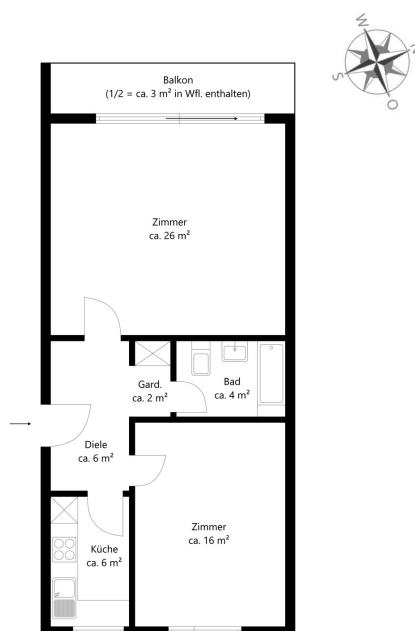
Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property



Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## The property





Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## A first impression

Diese Wohnung befindet sich in einer überschaubaren Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1979. Sie ist im 1. Obergeschoss ohne Fahrstuhl belegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>. Die zentrale und geräumige Diele gewährt Zugang zu allen Räumen und verfügt mit einem Einbauschränk auch über einen Garderobenbereich.

Das große Wohnzimmer wurde mit einem Panoramafenster mit Schiebelelement ausgestattet, welches den herrlichen Blick über die weitläufige Grünfläche freigibt. Ein vorgelagerter Balkon über die gesamte Breite ist optimal nach Westen ausgerichtet und verspricht sonnige Stunden zum Feierabend, zusätzlich ist eine Markise vorhanden. Die Einbauküche präsentiert sich zeitgemäß mit hellen Fronten im Landhausstil und einer holzfarbenen Arbeitsfläche und ist gepflegt. Neben einer Kühl- und Gefrierschränkkombination und einer Spülmaschine stehen viel Stau- und Arbeitsflächen zur Verfügung.

Auch das Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich mit einem großen Kleiderschränk hinter der Tür optimal möblieren. Zudem bietet es eine komfortable Größe und wird durch ein zweigeteiltes Fensterelement gut belichtet. Das Vollbad befindet sich innenliegend und stammt aus dem Baujahr. Die Badewanne verfügt über eine schwenkbare Glastrennwand, zudem besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der ebenso wie die Tiefgarage durch das gepflegte Treppenhaus erreichbar ist. Ein Stellplatz in der Tiefgarage soll für € 20.000 zusätzlich erworben werden. Diese Wohnung eignet sich als Kapitalanlage oder als Einsteiger-Immobilie für junge Erwachsene und Paare. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von dem Potenzial dieser Immobilie.

Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## All about the location

Die Immobilie ist im beliebten, exklusiven und gleichzeitig familienfreundlichen Wellingsbüttel belegen. Der Stadtteil im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs gehört zu den begehrtesten Wohngebieten der Hansestadt. Die Lage besticht mit ihrer Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur.

Die Dinge des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler oder Wellingsbüttler Markt eingekauft werden. Ein beliebter Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan, welches über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der Golfclub Treudelberg, das Meridian Spa & Fitness Alstertal und diverse weitere Sportvereine. Zudem ist der Alsterwanderweg nur wenige Fußminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen ein. Kanutouren auf dem Alsterlauf kann man von der Marina Marienhof starten.

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, so erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vom S-Bahnhof Wellingsbüttel aus und auch mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist nur ca. 15 Autominuten entfernt. Mit dem Pkw erschließen sich die anderen Stadtteile und das Hamburger Umland bequem über den Ring 3.



Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 227.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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 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.

Property ID: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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