

Hamburg - Poppenbüttel

# Viel Raum für Ihr Familienglück - sehr gepflegtes Stadthaus in Poppenbüttel

Property ID: 26101016



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

**PURCHASE PRICE: 735.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 333 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 26101016                  |
| Living Space         | ca. 145 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 5.5                       |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1978                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 735.000 EUR                                                               |
| House                         | Town house                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 52 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 115.50 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 12.06.2036      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1978                           |



**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

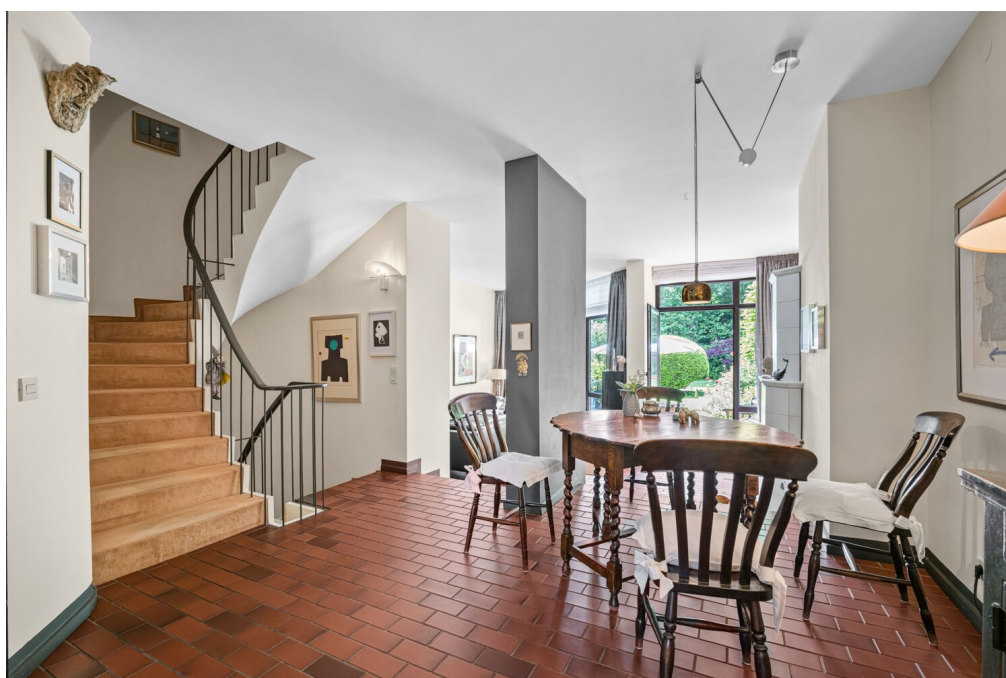
## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property



Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

## The property





Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

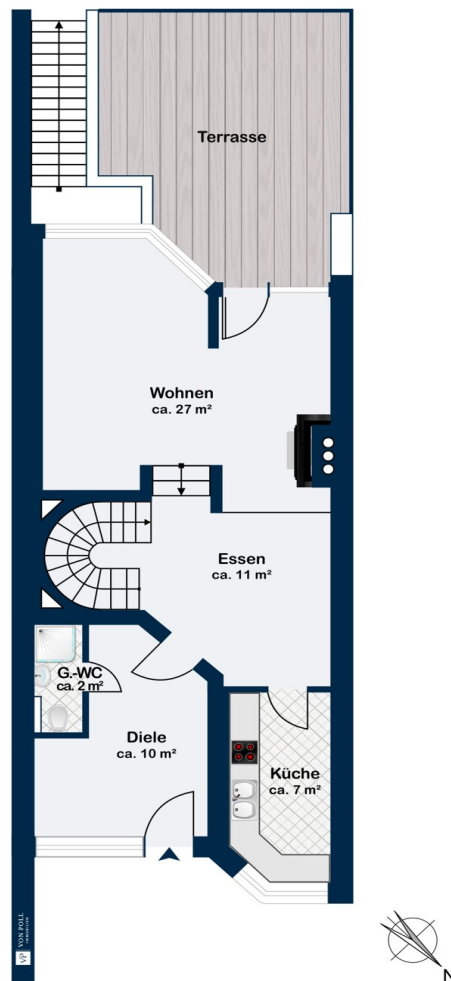
## The property

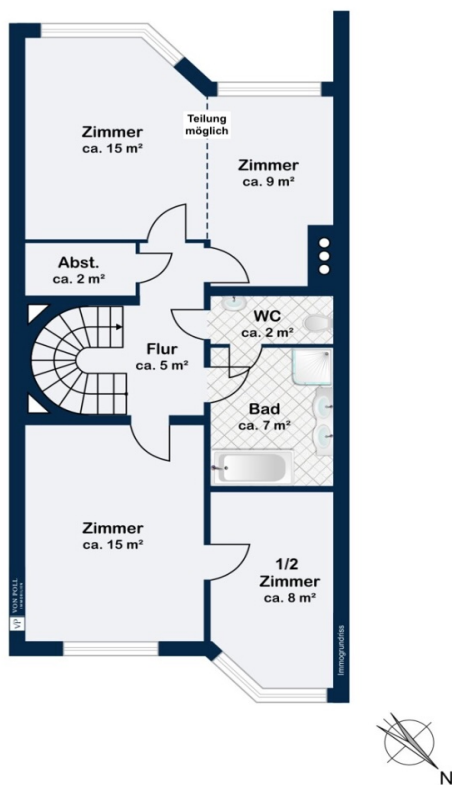




Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel

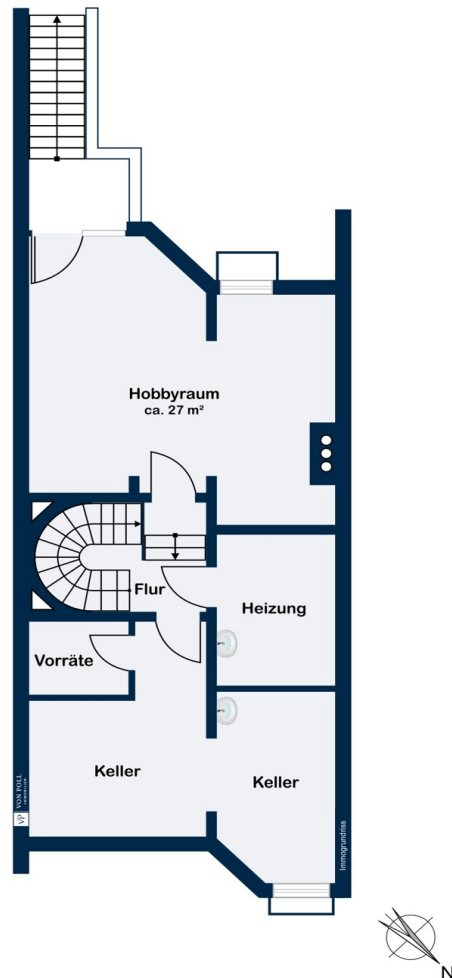
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## A first impression

Dieses äußerst ansprechende Stadthaus in Form eines Reihenmittelhauses vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitlose Ausstattung zu einem idealen Zuhause für Familien. Das im Jahr 1978 errichtete Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen sowie ein Kellergeschoss und präsentiert sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren familienfreundlichen Grundriss und das angenehme Wohnambiente. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit attraktivem Spltlevel-Konzept, das den Räumen eine besondere Architektur und ein offenes Wohngefühl verleiht. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Belichtung und schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt stehen 5,5 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnlich nutzbaren Hobbyraum im Kellergeschoss mit separatem Außenzugang, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich eignet.

Die Küche wurde bereits zeitgemäß modernisiert und fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Immobilie ein. Auch die Bäder befinden sich in einem sehr guten Zustand und überzeugen durch ihre zeitlose Gestaltung. Praktische Abstellräume auf mehreren Ebenen bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Hauses.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem das Dach neu eingedeckt, die Fensterverglasung erneuert sowie zahlreiche Ausstattungsdetails kontinuierlich instand gehalten. Die Immobilie vermittelt insgesamt einen äußerst gepflegten Eindruck und ermöglicht den neuen Eigentümern einen Einzug ohne größeren Modernisierungsbedarf.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geschützte Dachterrasse mit einem wunderschönen Ausblick ins Grüne sowie einen praktischen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Ein charmantes Stadthaus mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und hoher Wohnqualität – ideal für Familien, die ein Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen. Vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Details of amenities

- \* Ensemble Hamburg Bau '78 (Denkmalschutz)
- \* Real geteiltes Grundstück
- \* Stadt- / Reihenhaushaus mit roter Klinkerfassade über 3 Wohnebenen und Kellergeschoss
- \* Dacherneuerung (Traufbleche, Unterdeckung und Flächen sowie Naturschiefer) in 2016 / 2021
- \* Modernisierung der Bäder in 2014
- \* Fenster mit Wärmeschutz-Verglasung in 2004
- \* Neue Heizungsanlage von Viessmann in 2004 (Gasbrennwert mit Warmwasserspeicher)
- \* Neue Einbauküche von Nolte in 2013
- \* Gepflegte Böden (Fliesen, Parkett und Teppichboden)
- \* Kachelofen (Austausch des Heizeinsatzes zur weiteren Nutzung erforderlich)
- \* Vollkeller
- \* Wohnlich nutzbarer Hobbyraum im Kellergeschoss mit Außenzugang
- \* Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlagen in 2022
- \* Terrasse und Dachterrasse
- \* Pkw-Stellplatz vor dem Hauseingang



**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## All about the location

Die Immobilie zählt zum Ensemble Hamburg Bau '78 und befindet sich in begehrter Wohnlage von Poppenbüttel, einem der grünen und beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Stadthäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnambiente. Die Alster sowie der idyllische Kupferteich liegen nur wenige Minuten entfernt. Der nahegelegene Alsterwanderweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang der malerischen Alsterlandschaft ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich am Poppenbütteler Markt. Darüber hinaus bietet das renommierte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit seiner großen Auswahl an Geschäften, Boutiquen und gastronomischen Angeboten ein erstklassiges Shopping-Erlebnis. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem und sicher mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in großer Vielfalt vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem der SC Poppenbüttel, der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der Golfclub Treudelberg sowie die exklusiven Fitness- und Wellnessanlagen von David Lloyd Meridian Alstertal und Aspria. Zahlreiche weitere Sportvereine und Freizeitangebote runden das attraktive Umfeld ab.

Poppenbüttel überzeugt zudem durch seine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Vom S-Bahnhof Poppenbüttel gelangen Sie bequem in die Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger City in etwa 30 Minuten, den Hamburger Flughafen sogar in nur rund 15 Minuten.

**Property ID: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Other information

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 26101016 - 22399 Hamburg - Poppenbüttel**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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