



Fußläufig zum Poppenbüttler Markt! Attraktive und helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung

Immo ID: 6873

22399 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5423
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	2001
PLZ	22399
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	91,50m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Hausgeld	281,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	102,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	31.07.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 2001 in massiver Bauweise errichtet, ist vollunterkellert und verfügt über einen vom Untergeschoss ausgehenden Fahrstuhl. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt vom Keller aus über eine Gaszentralheizung, welche in der gesamten Wohnung als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral über die Heizungsanlage. Alle Fenster- und Terrassentürelemente dieser Wohnung verfügen über eine weiße Holzrahmung und sind selbstverständlich isolierverglast. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum steht den Bewohnern noch ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Außerdem ist dieser Wohnung ein Stellplatz in der Tiefgarage fest zugeordnet und im Kaufpreis enthalten. Das monatliche Wohngeld beläuft sich aktuell auf € 281,00 inklusive Heiz- und Warmwasserkosten sowie einen Instandhaltungsanteil.

Lage

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich mitten im schönen Alstertal, im bevorzugten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel. Die Straße Dorfkoppel ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße in ruhiger, zentraler Wohnlage. So ist der Poppenbüttler Markt mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Ärzten, Apotheke in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Aber auch die Nähe zum überregional bekannten Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) und zur S-Bahn Poppenbüttel ist optimal. Ebenso sind Kindergärten sowie sämtliche Schulen, wie Stadtteilschule Poppenbüttel am Schulbergredder, Heinrich Heine Gymnasium, Harksheider Straße und Carl von Ossietzky Gymnasium am Müssenredder in der näheren Umgebung vorhanden. Hoher Freizeitwert durch die Vielzahl an Sportmöglichkeiten wie z.B. Golf, Tennis und Reiten sowie als Naherholungsgebiet der Alsterwanderweg mit seinen ausgedehnten Spazierwegen.

Ausstattung

Diese schöne Erdgeschosswohnung hat eine optimale Aufteilung. Große Fensterfronten bringen viel Tageslicht herein und steigern somit den Wohlfühlfaktor. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit ansprechendem Parkettfußboden (Eiche) ausgestattet, welche ebenfalls für ein freundliches und gleichzeitig pflegeleichtes Ambiente sorgen. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, Küche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Ein wirkliches Highlight ist die große nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, welche Sie bequem vom Wohnzimmer aber auch aus dem Schlafzimmer erreichen können. Vor zu viel Sonneneinstrahlung schützt hier eine elektrische Markise. Die geräumige Küche ist mit einem weißen Einbauprogramm mit zahlreichen Ober- und Unterschränken sowie allen notwendigen elektrischen Geräten versehen. Zusätzlich ist in der Küche ausreichend Raum für einen Essplatz. Zwei Zimmer sind durch eine Schiebetür verbunden, so dass sie sowohl separat als auch ineinander übergehend genutzt werden können. Der Flur vor dem Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk über die gesamte Länge.



Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: [sara.dottorini\(at\)witthoeft.com](mailto:sara.dottorini@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.