

## Großzügige 2-Zimmer Wohnung in bester, ruhiger Lage von Poppenbüttel



Immo ID: 7241

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5607
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1983
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	90,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Garage Stellplatzmiete 75,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	1.225,00 €
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	1.525,00 €
Kautions	3.675,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	150,10 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	25.07.2028
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1983

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung angebotene, großzügige 2-Zimmer Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines hochwertigen Mehrfamilienhauses.

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1983 auf einem imposanten Waldgrundstück mit rund 44.500 m<sup>2</sup>, in unmittelbarer Alsternähe errichtet.

Alle Fenster- bzw. Balkontüren dieses Gebäudes sind selbstverständlich isolierverglast.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die in der Wohnung als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Ebenfalls über die Zentralheizung erfolgt die Warmwasseraufbereitung.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über einen privaten Kellerraum.

Eine Einzelgarage ist dem Objekt für € 75,00 mtl. zugeordnet.

Insgesamt handelt es sich hier um eine moderne Wohnanlage auf traumhaftem Grundstück mit bester Infrastruktur, welche höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab dem 01.10.2022 erfolgen. Es wird ein Kündigungsausschluss von zwei Jahren und ein Indexmietvertrag vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:

V-Gas-150,1 kWh-F

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück in einem sehr ruhigen und traumhaft gelegenen Villenviertel, im Stadtteil Hamburg-Poppenbüttel. Der Kritenbarg ist eine der begehrtesten Straßen Hamburgs. Die Infrastruktur ist exzellent. S-Bahn, Bus, Kindergärten, alle Schultypen, Arztpraxen, das Alstertal-Einkaufszentrum sowie der Alsterwanderweg sind zu Fuß erreichbar. Ferner gibt es in der Nähe viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie z.B. Golf, Reiten, Tennis, Eishockey, Kanu und Fitness. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (die S-Bahn- und Busstation Poppenbüttel ist fußläufig entfernt) ist die Hamburger Innenstadt in 30 Min. zu erreichen; der Flughafen ist ca. 15 Min. per PKW entfernt.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist als sehr gepflegt zu bezeichnen.

Die gesamte Wohnung wurde vor zwei Jahren mit hellem, geschmackvollen Fußbodenbelag (Venyl) ausgelegt, wodurch ein freundliches Ambiente geschaffen wird. Große Fensterfronten lassen im Wohnzimmer viel Tageslicht herein. Das Wohnzimmer sowie die Küche bieten Zugang zu dem ideal nach Süd/Westen ausgerichteten Balkon. Der riesige, teilüberdachte Süd-West Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne, lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Hervorzuheben ist der Kamin im Wohnzimmer, der dem Raum einen besonderen Charme verleiht.

Die Küche ist mit einem Holz-Einbauprogramm mit sämtlichen elektrischen Geräten (Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Gäste-WC sowie ein Duschbad. Das Duschbad ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar. Es ist ansprechend gefliest und bereits mit sämtlichen Einbauten wie Badezimmerschränken, Spiegel, Beleuchtung und Handtuchhalter ausgestattet. Zudem findet auch Ihre Waschmaschine hier einen Platz.

Optimal integriert sich auch der Eingangsbereich mit bereits vorhandener, praktischer Garderobe.

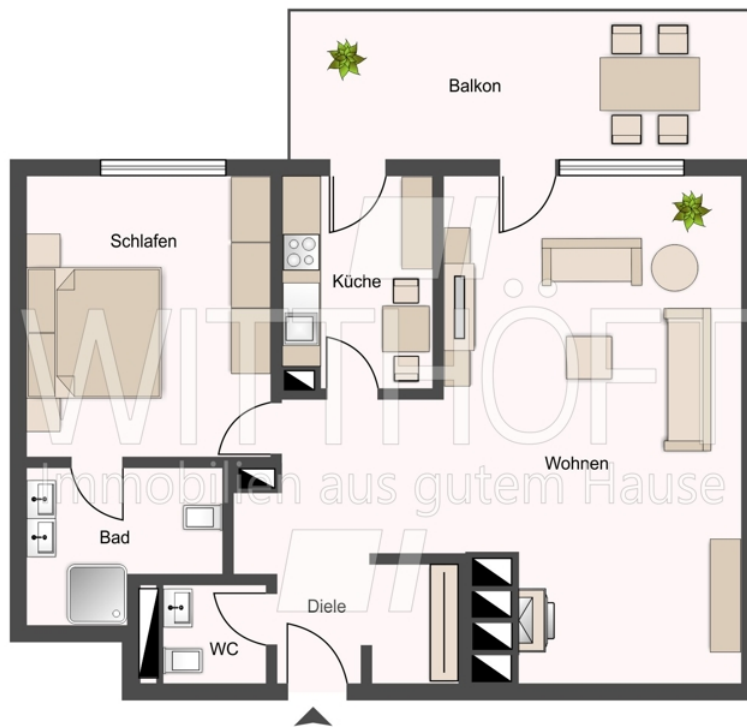


## Bildergalerie

IMG\_1416



# Grundriss



## Wohnzimmer





## Schlafzimmer





Küche



Gäste-WC



Bad en suit





## Balkon



## Treppenhaus





## Garagen





## Straßenansicht



Ansicht







Ihr Ansprechpartner

Daniel Reents

Tel.: 040-63 64 63 73

E-Mail: [daniel.reents\(at\)witthoeft.com](mailto:daniel.reents@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.