

traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in bestechender  
Lage!



Immo ID: 7331

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5653
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2013
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	102,86m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	1.730,00 €
Nebenkosten	390,00 €
Warmmiete	2.120,00 €
Kaution	5.190,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	01.01.2023
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befuerung	Block
Baujahr (laut Energieausweis)	2013

Warmwasser enthalten

Ja

## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in dem sehr modernen Mehrfamilienhaus "Alster Aue" mit insgesamt 5 Wohneinheiten je Treppenhaus - Baujahr 2013. Das Gebäude mit ansprechender roter Klinker- und teilweise Putzfassade, welches sich auf einem wunderschönen, parkartigen Grundstück befindet, ist voll unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Vom Keller aus wird das gesamte Haus mit einer Zentralheizungsanlage versorgt, die in der Wohnung über eine Fußbodenheizung ausgeführt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast. Die Treppenhäuser sind mit Granitboden ausgestattet. Vom Keller bis zur Wohnung verbindet ein Fahrstuhl die einzelnen Ebenen. Der Tiefgaragenstellplatz ist direkt über das Treppenhaus erreichbar und muss zusätzlich für € 100,- monatlich angemietet werden.

Ein geräumiger Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet. Zusätzlich gibt es einen Fahrradkeller.

Die Neuvermietung kann zum 01.11.2022 erfolgen.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Gas-58 kWh-B

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Poppenbüttel/Wellingsbüttel. Das bekannte Alstertal-Einkaufszentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, welche über den täglichen Bedarf hinausgehen. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Sportmöglichkeiten sind flächendeckend vorhanden. Die Geschäfte und Restaurants des prämierten Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ) lassen keine Wünsche offen. Die S-Bahnstation Poppenbüttel ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Die Hamburger City ist in ca. 35 Minuten mit dem PKW oder der S-Bahn erreichbar.

## Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 102,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem hervorragenden, zeitgemäßen Zustand.

Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die hochwertige Küche ist vom Essbereich durch eine Schiebetür getrennt und verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Der geräumige Wohn- / Essbereich (circa 33 m<sup>2</sup>) ist, wie alle anderen Zimmer, mit erstklassigem Dielenfußboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf den großzügigen und Süd/West-Balkon (ca. 13 m<sup>2</sup>). Ein praktischer Abstellraum ist auf dem Balkon vorhanden. Neben einem Duschbad/Gäste-WC verfügt die Wohnung noch über ein weiteres, großzügiges Duschbad, welches ebenfalls vom Flur aus begehbar ist. Beide Bäder sind hell gefliest und verfügen über weiße Sanitärobjekte.

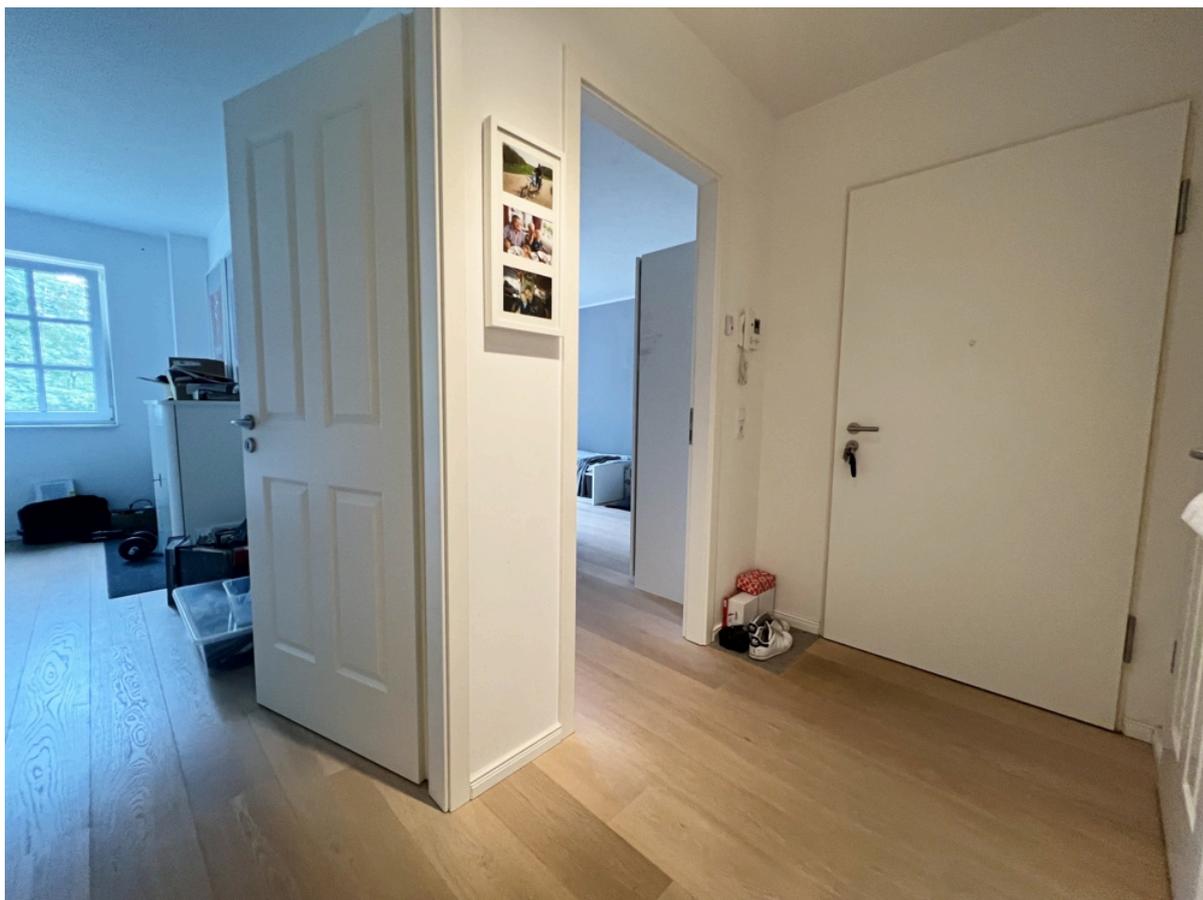
Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Bildergalerie

### Ansicht



## Flur



## Wohnzimmer



## Balkon



Küche



## Schlafzimmer



## Schlaf-oder Arbeitszimmer



## Duschbad I



Duschbad / Gäste WC





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@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.