



Sehr interessantes Anlageobjekt – moderne
Doppelhaushälfte in geschützter, rückwärtiger
Lage!

Immo ID: 7549

22399 Hmburg-Poppenbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5762
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1982
PLZ	22399
Ort	Hmburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	90,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	333,00 m ²
Kaufpreis	385.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	136,10 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	29.05.2033
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1982

Beschreibung

Zum Verkauf steht diese im Jahre 1983, in konventioneller Bauweise mit Vollkeller errichtete Doppelhaushälfte auf einem rückwärtig gelegenen, liebevoll angelegten Grundstück.

Zu diesem Haus gehört ein im vorderen Grundstücksteil befindlicher Pkw-Stellplatz unter einem Doppelcarport. Insgesamt steht bei diesem Objekt ein Grundstücksanteil von 333 m² zur Verfügung.

Das Haus wird beheizt über eine gerade einmal sieben Jahre alte Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Niedrigenergiekessel, welche vom Keller des Hauses aus gesteuert wird. Zudem wurden von der Heizungsanlage neue Rohre bis zum Schornstein hin erneuert.

Sämtliche Fenster des Hauses - sowie auch die Terrassentüren - wurde gerade erst vor wenigen Jahren erneuert - dadurch befindet sich dieses Gebäude auf einem energetisch aktuellen Stand.

Der sehr geschmackvoll angelegte Terrassenbereich mit neuer Bepflasterung (von 2016) des Hauses wurde mit Glas überdacht - die beiden Seiten ebenso, sodass dieser "Wintergartencharakter" hat.

Die Dacheinfassung befindet sich aus robusten Frankfurter Pfannen, die vor wenigen Jahren eine Reinigung und Beschichtung erhielten. Dazu wurde das Dach im Jahr 2016 neu gedämmt, ein Boden eingezogen und für einen Ausbau vorbereitet.

Im Vollkeller befinden sich insgesamt vier Räume, wie Waschkeller, Abstellkeller (hier befinden sich auch die Anschlüsse der verlegten Glaserfaser, TV und Internet - von 2021), Vorratskeller und nicht zuletzt einem Hobbykeller, - von diesem geht noch der Heizungskeller ab - welcher sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer (Homeoffice) nutzen lassen würde.

BESONDERHEIT:

Das Haus wird durch den Verkäufer (Rentner, 80 Jahre) bewohnt, der dieses Objekt als Anlageimmobilie veräußern möchte, mit dem Hintergrund, dass dieser für eine monatliche Kaltmiete von € 1.175,- als Mieter - vom Käufer - "lebenslang" übernommen werden muss.

Angaben zum Energiepass:
Gas-B-136,1kWh-E

Lage

Der Stadtteil Poppenbüttel gehört zum gefragten Bereich des Hamburger Alstertales. Dieser bietet durch die sehr gute Infrastruktur und einer gleichzeitig sehr aufgelockerten Bebauung mit vielen Grün- und Freizeitflächen eine ideale Mischung aus urbanen Leben in Verbindung mit einem hohen Freizeitwert.

Die Entfernungen zum Flughafen Fuhlsbüttel oder auch die City-Nord sowie die Autobahnanbindung - A 7 - betragen jeweils nur etwa 10-20 Fahrminuten.

Eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel und dem dort gelegenen Alstertal-Einkaufszentrum liegt praktisch direkt vor der Tür. Alle Schulformen sind selbstverständlich fußläufig gut erreichbar.

Einkäufe des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind im Zentrum von Poppenbüttel, in gut 1 km Entfernung, in allen Formen vorhanden.

Besonders attraktiv ist die naturschöne Umgebung mit dem Raakmoor sowie dem weitläufigen Gebiet entlang des Kupferteiches.

Beste Sportmöglichkeiten (Reiten, Wandern, Golfen, Tennis usw.) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung

Diese Doppelhaushälfte besticht durch eine immer noch zeitgemäße und moderne Ausstattung!

Betreten wird die Haushälfte über einen kleinen Windfang und Garderobenbereich, wovon auch das Gäste-WC abgeht. Weiter gelangt man in den gemütlichen Wohn-Essbereich. Hier befindet sich ein dekorativer Kamin. Neben dem Esszimmer gelangt man in die Küche, welche mit einem erstklassigen Einbauprogramm eingerichtet ist. Der Küchenboden ist mit Fliesen im Terracottastil ausgestattet.

Im Wohn-/Essbereich befindet sich schönes Eichenparkett und in den Schlafbereichen sowie im Vollbad und Gäste-WC ansprechender Designerbelag (Vinyl).

Vom Wohnzimmer aus erreicht man die schöne, überdachte Terrasse.

Über eine offene Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss, wo sich zwei großzügige Schlafbereiche, ein kleiner Flur und ein hochmodernes Vollbad (Dusche + Badewanne) befinden.

Eine Erweiterung bzw. der Ausbau des Dachbodens wäre durchaus vorhanden.

Kurz für Sie noch einmal zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte:

Øeine zeitgemäße + moderne Ausstattung,

Øca. 90 m² Wohnfl. zzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss und wohnlicher Vollekeller,

Øeinen perfekten Grundriss für einen 2-3 Personenhaushalt,

Øein kleiner, ruhiger und rückwärtig gelegener Garten mit einer überdachten Terrasse.

Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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