

erstklassig geschnittene 3-4 Zimmer-Wohnung
(Split-Level) mit eigener Gartenfläche in
Sackgassenlage



Immo ID: 7591

22399 Hamburg / Poppenbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5783
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1968
PLZ	22399
Ort	Hamburg / Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	91,00m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.260,00 €
Nebenkosten	390,00 €
Warmmiete	1.650,00 €
Kaution	3.780,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Energieverbrauch	289,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	08.01.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss einer Mehrfamilienhausanlage. Lediglich zwei Wohneinheiten befinden sich in diesem Hauseingang. Das Gebäude wurde im Jahre 1968 errichtet und ist voll unterkellert. Ein eigener, geräumiger Kellerraum steht den Bewohnern zur Verfügung. Hier ist auch Platz für die eigene Waschmaschine und den Trockner. Die Fenster und die Terrassentür der Wohnung verfügen über eine weiße Holzrahmung und sind isolierverglast. Die Fassade besteht aus einem weiß gestrichenen Ziegel. Die Dachform ist als Flachdach ausgebildet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Zu beachten ist, dass kurzfristig die Wohnanlage an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und die Heizkosten so stark reduziert werden können. Der Wohnung ist kein fester Stellplatz zugeordnet. Besonderer Erwähnung bedarf, dass die Wohnung über eine überdachte Terrasse und einen eigenen Gartenanteil im Atriumstil verfügt.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab dem 15.08.2023 erfolgen.

Angaben des Energieausweises:
V-Gas-289 kWh-H

Lage

Die hier zur Vermietung angebotene Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage in absolut ruhiger Lage. Einen hohen Freizeitwert erhält diese Wohnlage durch die Nähe der verschiedenen Naturschutzgebiete wie z.B. Alsterwanderweg, Wittmoor, Kupferteich und die vielen Sportmöglichkeiten wie Reiten, Tennis, Golf usw. in der nächsten Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf oder auch darüber hinaus befinden sich im nahe gelegenen Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) oder aber rund um den Poppenbüttler Markt. Eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 3-4-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 91 m² Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Diese Grundrissaufteilung verleiht der Wohnung einen gemütlichen und großzügigen Charakter. Die Wohnung ist daher ideal für eine kleine Familie oder einen Zweipersonenhaushalt geeignet.

Die geräumige Diele, die ideal als Garderobe genutzt werden kann, verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist zum Essbereich offen gestaltet und verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Der Essbereich bietet genügend Platz einen großen Esstisch zu stellen. Über eine offene Holzterrasse wird der geräumige Wohnbereich (circa 25 m²) der Wohnung erreicht. Dieser ist, wie alle anderen Zimmer, mit dunklem Laminatboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen, bodentiefen Fensterelementen sowie den Zugang auf die großzügige und überdachte Süd/West-Terrasse (ca. 7 m²) und den eigenen, vollständig eingefriedeten Garten. Wiederum über eine Holzterrasse ist der Schlafbereich der Wohnung erreichbar. Hier stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Das Duschbad ist modern gefliest und verfügt über weiße Sanitärobjekte.

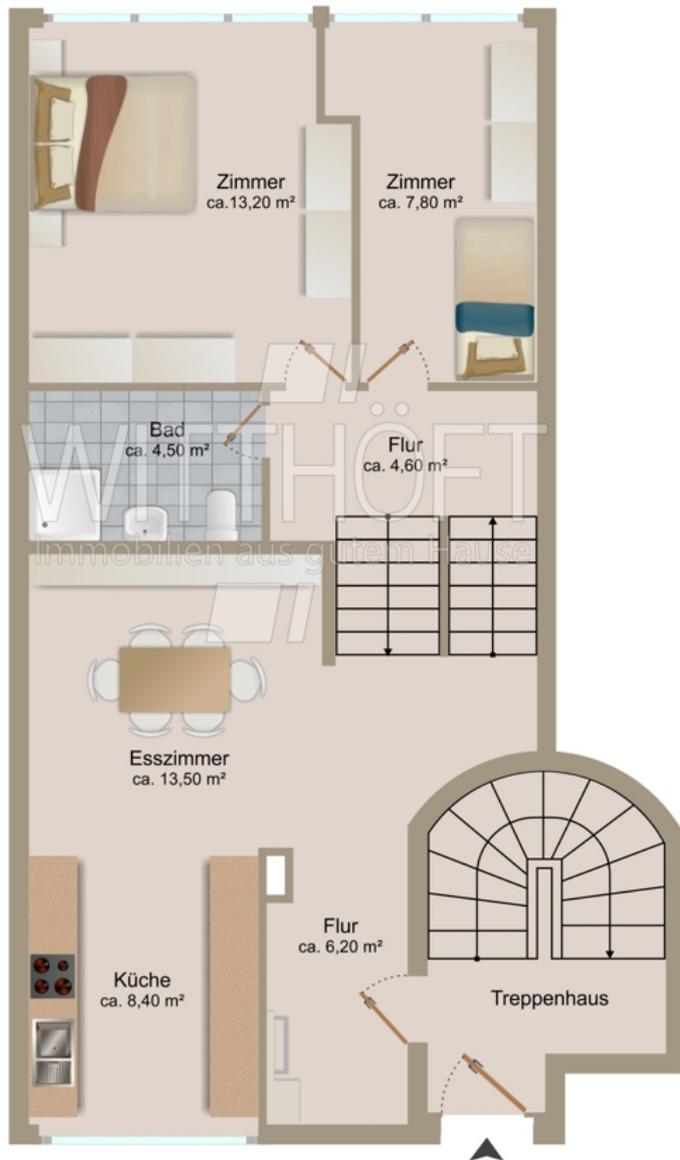
Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Bildergalerie

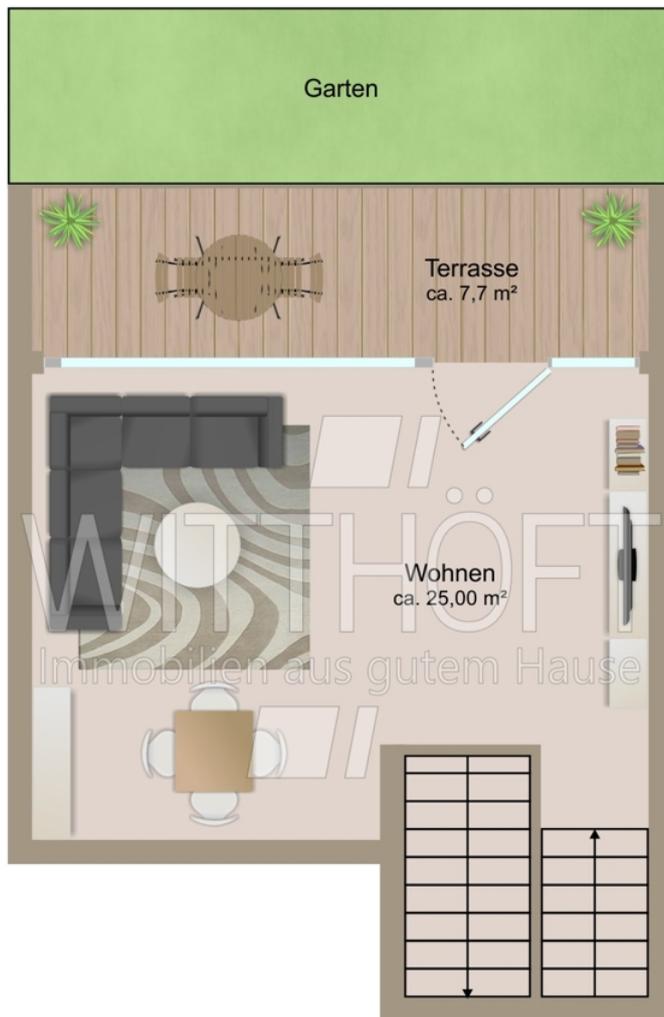
Ansicht1



Grundriss Zwischen- und I. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Wohnbereich



eigener Gartenbereich



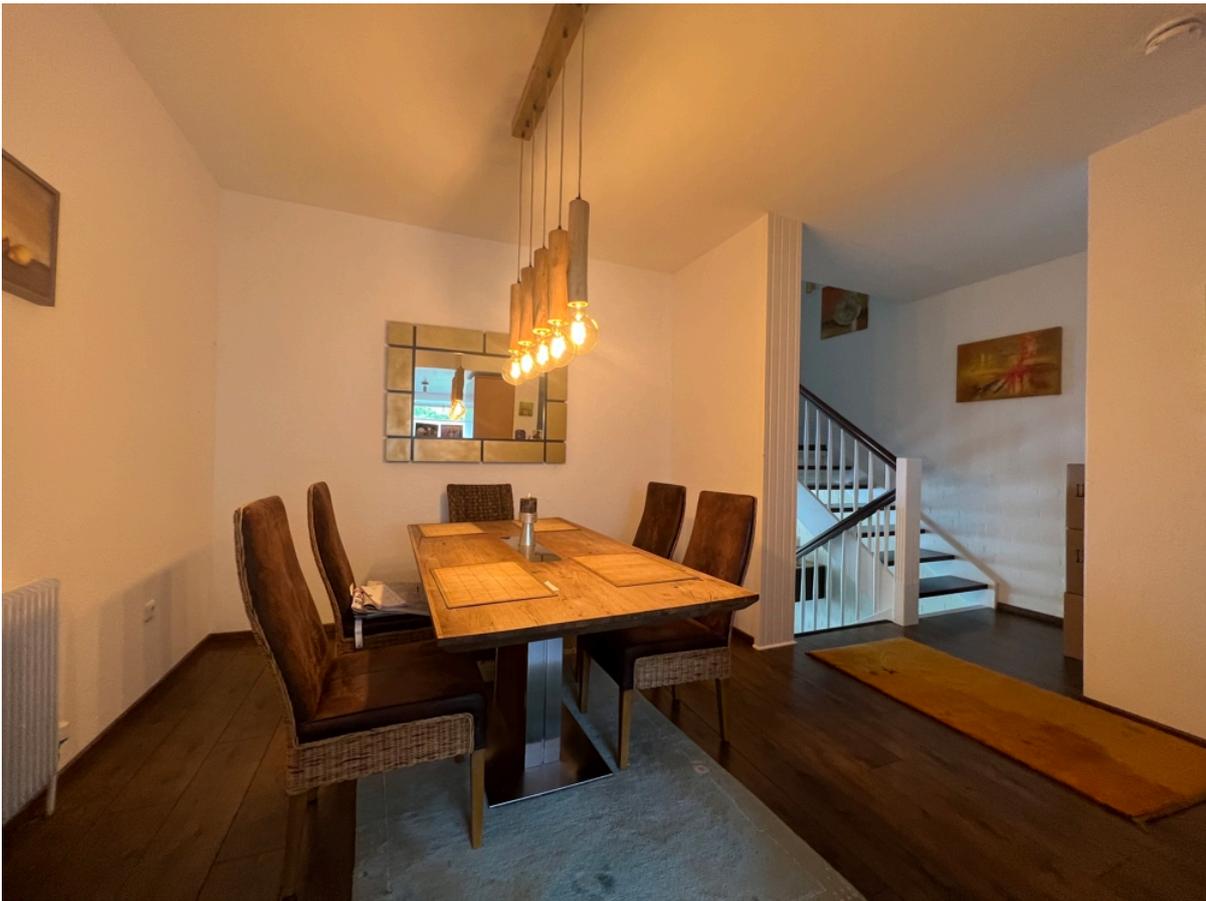
Wohnbereich I



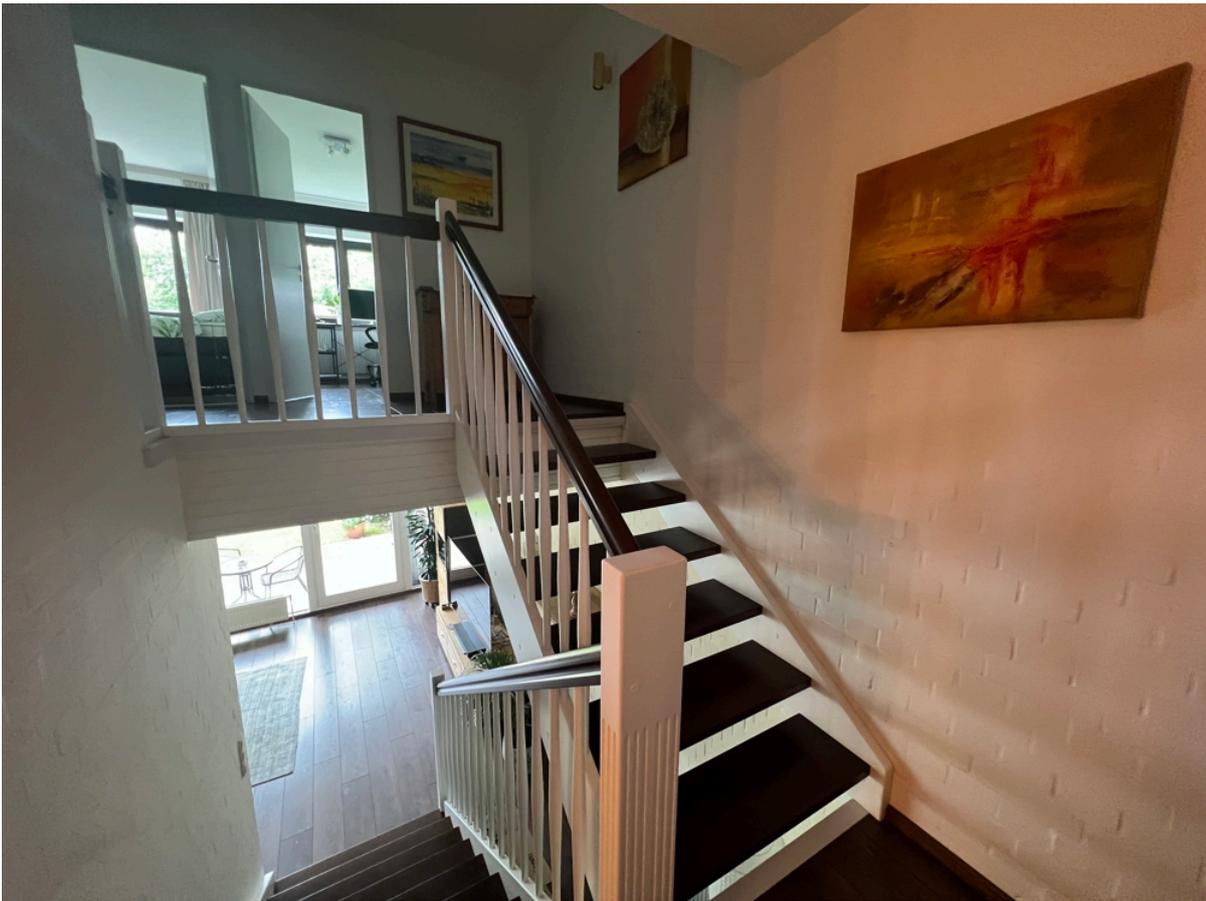
Küche



Essbereich



Split-Level



Kinder- oder Arbeitszimmer



Duschbad



Schlafzimmer



Sackgassenlage





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 73

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