

Helle, gut geschnittene 4,5 Zimmer  
Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage!



Immo ID: 7657

22399 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5816
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	1976
PLZ	22399
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	107,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Hausgeld	554,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	116,30 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	26.07.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1976

## Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnanlage mit insgesamt 123 Wohnungen, verteilt auf 14 Eingängen. Das Gebäude wurde im Jahre 1978 in massiver Bauweise errichtet und ist vollunterkellert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung (Bj. 2004) mit Warmwasseraufbereitung. 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, ein Wasch- sowie Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Außerdem ist dieser Wohnung ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz fest zugeordnet und im Kaufpreis enthalten.

Das monatliche Wohngeld beläuft sich aktuell auf € 554,00 inklusive Heiz- und Warmwasserkosten sowie einen Instandhaltungsanteil.

Energieausweisangaben: V-Gas-116,3 kWh.

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich mitten im schönen Alstertal, im bevorzugten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel. Der Poppenbüttler Markt mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Ärzten, Apotheke ist 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 Laminatboden in Holzoptik ausgestattet, welche ebenfalls für ein freundliches und gleichzeitig pflegeleichtes Ambiente sorgen. Die Wohnung verfügt über 4,5 gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Vollbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Im Wohn- und Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und dem Blick in den Garten. Der Kamin im Wohnzimmer spendet zusätzliche Wärme. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, welche Sie bequem vom Wohnzimmer erreichen können, rundet das gesamte Angebot dieser Wohnung ab. Vor zu viel Sonneneinstrahlung schützt hier eine manuell bedienbare Markise. Die Küche verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm und bietet ausreichend Platz für Abstell- und Arbeitsfläche. Eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe ist vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um ein großzügige Wohnung in zentraler, familiengerechter Lage!

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche Lage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øsonnige Terrasse

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!



## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss



Diele





## Wohn- und Essbereich





## Wohn- und Essbereich II



## Terrasse





Küche



## Arbeitszimmer





## Flur



## Schlafzimmer



Kinderzimmer





## Kinderzimmer II





## Badezimmer





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.