

Hamburg – Poppenbüttel

Ruhig – mit Anbindung und Infrastruktur

CODE DU BIEN: 25197024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197024
Surface habitable	ca. 63 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	299.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2028

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	227.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



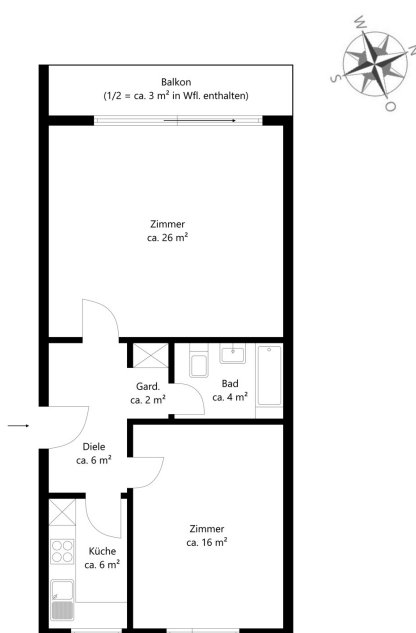
CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Une première impression

Diese Wohnung befindet sich in einer überschaubaren Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1979. Sie ist im 1. Obergeschoss ohne Fahrstuhl belegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m². Die zentrale und geräumige Diele gewährt Zugang zu allen Räumen und verfügt mit einem Einbauschränk auch über einen Garderobenbereich.

Das große Wohnzimmer wurde mit einem Panoramafenster mit Schiebelelement ausgestattet, welches den herrlichen Blick über die weitläufige Grünfläche freigibt. Ein vorgelagerter Balkon über die gesamte Breite ist optimal nach Westen ausgerichtet und verspricht sonnige Stunden zum Feierabend, zusätzlich ist eine Markise vorhanden. Die Einbauküche präsentiert sich zeitgemäß mit hellen Fronten im Landhausstil und einer holzfarbenen Arbeitsfläche und ist gepflegt. Neben einer Kühl- und Gefrierschränkkombination und einer Spülmaschine stehen viel Stau- und Arbeitsflächen zur Verfügung.

Auch das Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich mit einem großen Kleiderschränk hinter der Tür optimal möblieren. Zudem bietet es eine komfortable Größe und wird durch ein zweigeteiltes Fensterelement gut belichtet. Das Vollbad befindet sich innenliegend und stammt aus dem Baujahr. Die Badewanne verfügt über eine schwenkbare Glastrennwand, zudem besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der ebenso wie die Tiefgarage durch das gepflegte Treppenhaus erreichbar ist. Ein Stellplatz in der Tiefgarage soll für € 20.000 zusätzlich erworben werden. Diese Wohnung eignet sich als Kapitalanlage oder als Einsteiger-Immobilie für junge Erwachsene und Paare. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von dem Potenzial dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie ist im beliebten, exklusiven und gleichzeitig familienfreundlichen Wellingsbüttel belegen. Der Stadtteil im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs gehört zu den begehrtesten Wohngebieten der Hansestadt. Die Lage besticht mit ihrer Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur.

Die Dinge des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler oder Wellingsbüttler Markt eingekauft werden. Ein beliebter Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan, welches über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der Golfclub Treudelberg, das Meridian Spa & Fitness Alstertal und diverse weitere Sportvereine. Zudem ist der Alsterwanderweg nur wenige Fußminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen ein. Kanutouren auf dem Alsterlauf kann man von der Marina Marienhof starten.

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, so erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vom S-Bahnhof Wellingsbüttel aus und auch mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist nur ca. 15 Autominuten entfernt. Mit dem Pkw erschließen sich die anderen Stadtteile und das Hamburger Umland bequem über den Ring 3.

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 227.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25197024 - 22391 Hamburg – Poppenbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com