Hamburg – Poppenbüttel

Erstklassige Ausstattung, Fahrstuhl, Balkon und Ausblick zum Alstertal

??????? ????????: 25101008

???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 47 m² • ???????: 1.5

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ??? ?????

??????? ????????	25101008
?????????	ca. 47 m²
???????	1.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1971

???? ??????	249.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 10 m²
??????	??????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	175.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	20.04.2032	????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2009

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

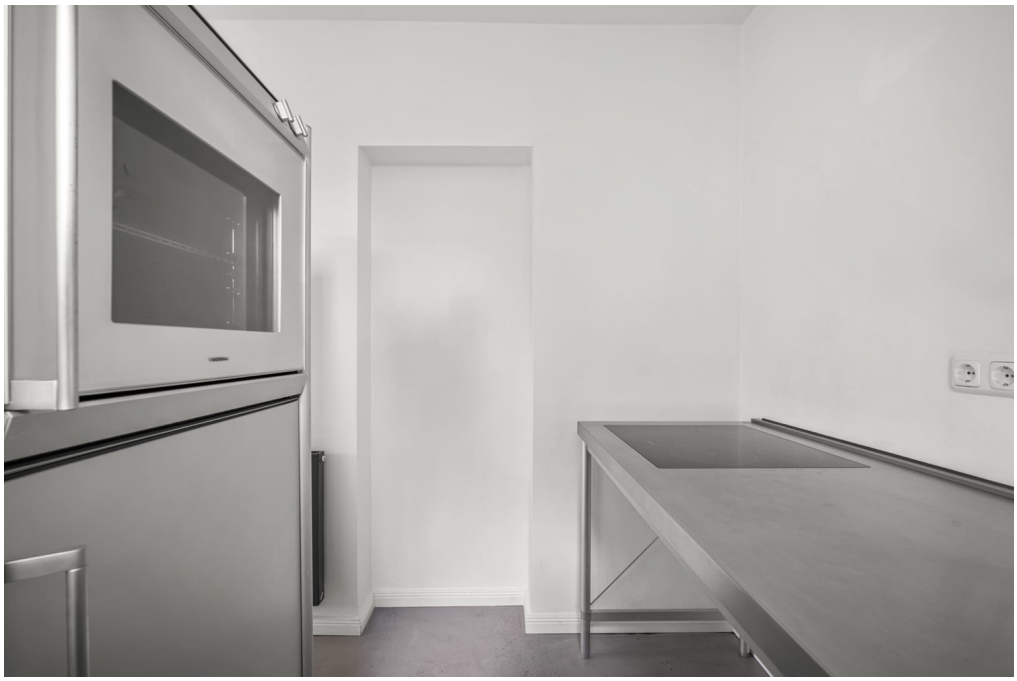
?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

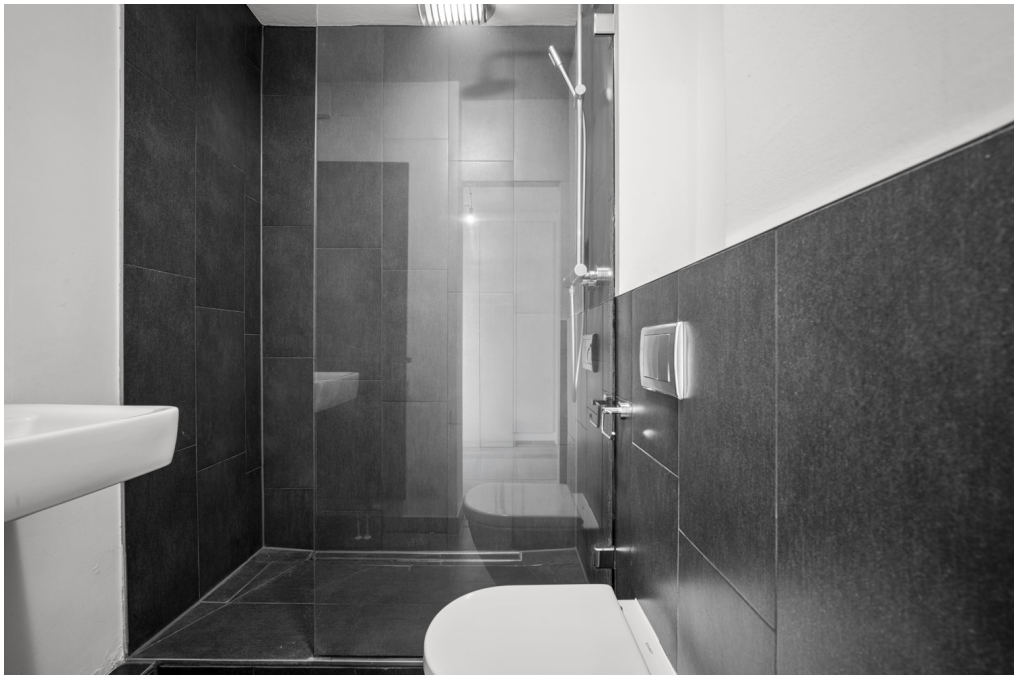
??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????



??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????



??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

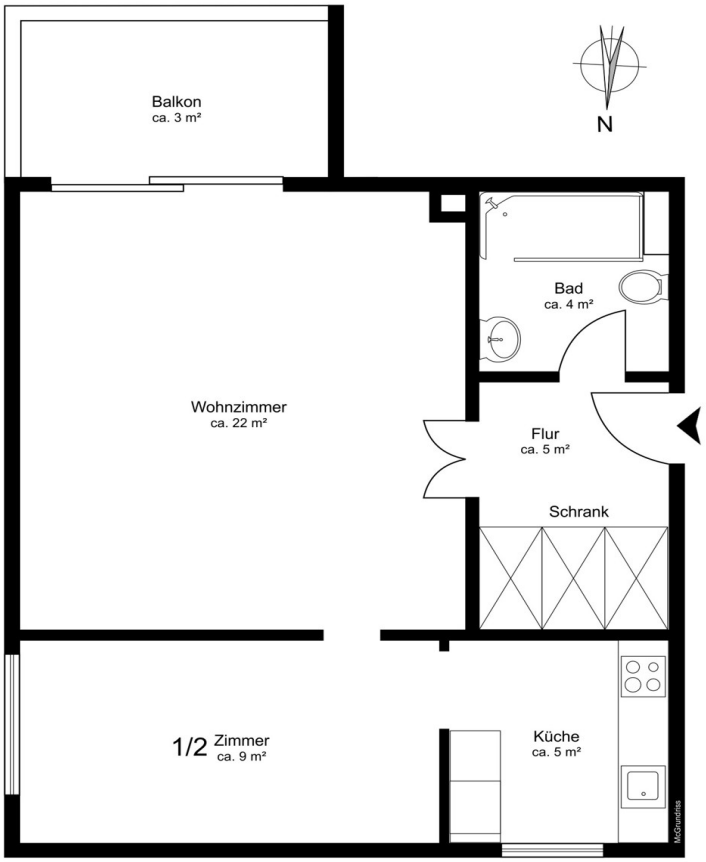
?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Alstertal. Die Etagenwohnung befindet sich im 5. Stockwerk eines im Jahre 1971 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Haus wird laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand (abgeschlossene Dach- und Fassadensanierung).

Mit einer Wohnfläche von ca. 47 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für einen Single, der ansprechende Räumlichkeiten und Komfort sucht.
Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem geräumigen Flur mit Einbauschrank begrüßt. Von hier aus haben Sie Zugang zum Wohnzimmer mit großem Fenster und dem nach Süden ausgerichteten Balkon mit dem Blick ins Alstertal. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, das zum Entspannen und Ausruhen einlädt. Die kleine Bulthaup S20 Küche mit Gaggenau Backofen und Siemens Induktionskochfeld ist eine Kombination aus Werkbank, Werk- und Geräteschrank und bietet genügend Abstellflächen. Das moderne Badezimmer ist mit dunklen Boden- und Wandfliesen, einer Regendusche sowie einem Design-Heizkörper ausgestattet.

Die Wohnung ist mit einem Stäbchenparkett verlegt, das für ein gemütliches und behagliches Ambiente sorgt. Alle Fenster sind 2-fach verglast und bestehen aus Kunststoff. Das Wohnzimmerfenster verfügt über einen elektrischen Rollladen. Besonders hervorzuheben ist die Modernisierung der Wände mit Calcium-Silikatplatten, die für angenehmes Raumklima und ein gesundes Wohnen sorgen.

Zu den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen gehören ein Schwimmbad und eine Sauna. Ein separater Kellerraum ist ebenso vorhanden. Der gesamten Hausgemeinschaft steht zudem eine Waschküche im Kellergeschoss zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld inklusive der Instandsetzungsrücklage beträgt 311 € und beinhaltet alle relevanten Kosten für die Instandhaltung der Immobilie und Schwimmhalle.

Zögern Sie nicht, sich einen persönlichen Eindruck von dieser einladenden Immobilie zu verschaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Wohnung.

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

????????????? ??? ???????

* Bulthaup S20 Küche ca. 13.000,00 €
* neue Fenster in Schlafzimmer und Küche aus 2023 ca. 4.203,00 €
* Calciumsilikat-Platten /Klimaputz und feuchtigkeitsregulierende Wände, Schimmelschutz aus 2021 ca. 8.568,00 €
* elektrischer Rollladen im Wohnzimmer aus 2019 ca. 1.599,00 €
* neues Duschbad mit Regendusche aus 2012
* Einbauschrank im Flur
* Stäbchenparkett
* Balkon mit Holzpaneelen
* neue Elektroleitungen, Lichtschalter, Sicherungskasten aus 2012
* neue Heizkörper aus 2012
* Schwimmbad und Sauna
* Münzwaschmaschine und Trockner im Keller
* Abgeschlossene Dach- und Fassadensanierung

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie liegt im grünen Poppenbüttel, direkt am Alsterlauf, der lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen ein.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler Markt bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden. Darüber hinaus bietet Ihnen das exklusive Alstertal-Einkaufszentrum zahlreiche Geschäfte und eine ausgezeichnete Gourmetmeile - hier können Sie bei jedem Wetter nach Herzenslust shoppen.

Der renommierte Golf-und Countryclub Treudelberg liegt in der direkten Nachbarschaft. Und für weitere sportliche Aktivitäten befinden sich der SC Poppenbüttel sowie das Meridian Spa & Fitness Alstertal sowie diverse weitere Sportvereine ganz in der Nähe.

Auch für das Kulinarische müssen Sie Ihr Viertel nicht verlassen:
Sowohl internationale als auch regionale Spezialitäten-Restaurants, welche weit über Poppenbüttel hinaus beliebt sind, können Sie von der Immobilie aus bequem fußläufig erreichen.

Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Anbindung. So erreichen Sie den Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom S-Bahnhof Poppenbüttel oder auch mit dem Auto in nur ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 175.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25101008 - 22395 Hamburg – Poppenbüttel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com