

## 2-Zimmer-Wohnung in Toplage von Poppenbüttel



Immo ID: 6973

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5473
Verfügbar ab	Ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1989
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	72,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 100,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	965,00 €
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.155,00 €
Kaution	2.895,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	97,70 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	10.01.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas



## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende, attraktive Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Hauseingänge. Das Gebäude wurde im Jahre 1989 errichtet, ist unterkellert (Tiefgarage) und verfügt über einen Fahrstuhl. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum steht den Bewohnern noch ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum mit Geräten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Alle Fenster- bzw. Balkontüren dieses Gebäudes sind selbstverständlich isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Zentralheizung aus 2019. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral. Insgesamt handelt es sich hier um eine moderne Wohnanlage, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Der Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage für € 100,00 mtl. zugeordnet. Der Mietvertrag enthält einen Kündigungsausschluss von zwei Jahren sowie eine Staffelmiete von € 25,- alle zwei Jahre.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-97,7 kWh-C

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich vis á vis dem Alstertal Einkaufszentrum und auch nur wenige Meter vom S-Bahn-/Busbahnhof Poppenbüttel entfernt. Die erstklassige und gefragte Wohnlage ist von einem hohen Freizeitwert durch die vielfältigen Sportmöglichkeiten und die weitläufigen Naherholungsgebiete geprägt. Ärzte, Apotheken und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür. Nahegelegene Schulen, wie z.B. die Stadteilschule Poppenbüttel oder das Gymnasium Oberalster, können mit dem Bus oder Fahrrad in nur wenigen Minuten erreicht werden. Der S-/Busbahnhof Poppenbüttel ermöglicht die Anbindung in die Hamburger Innenstadt in nur 30 Minuten. Diverse Buslinien vervollständigen das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Ausstattung

Neben der erstklassigen Lage, besticht diese schöne, in 2016 umfangreich modernisierte, Wohnung durch einen optimal geschnittenen Grundriss und ist optimal für einen Ein-Person-Haushalt geeignet.

Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich mit abgehender Loggia, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche mit Hauswirtschaftskammer bilden das Raumangebot.

Die Küche ist mit einem hochwertigen Einbauprogramm versehen. Die Ausstattung umfasst derzeit sämtliche elektrische Geräte, Granitarbeitsplatte sowie ausreichend Ober- und Unterschränke.

Abgehend von der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Der Wohn-/Essbereich präsentiert sich freundlich und hell und ist, genauso wie das Schlafzimmer und die Diele, mit attraktivem Stäbchenparkett ausgestattet.

Das neuwertige Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche.

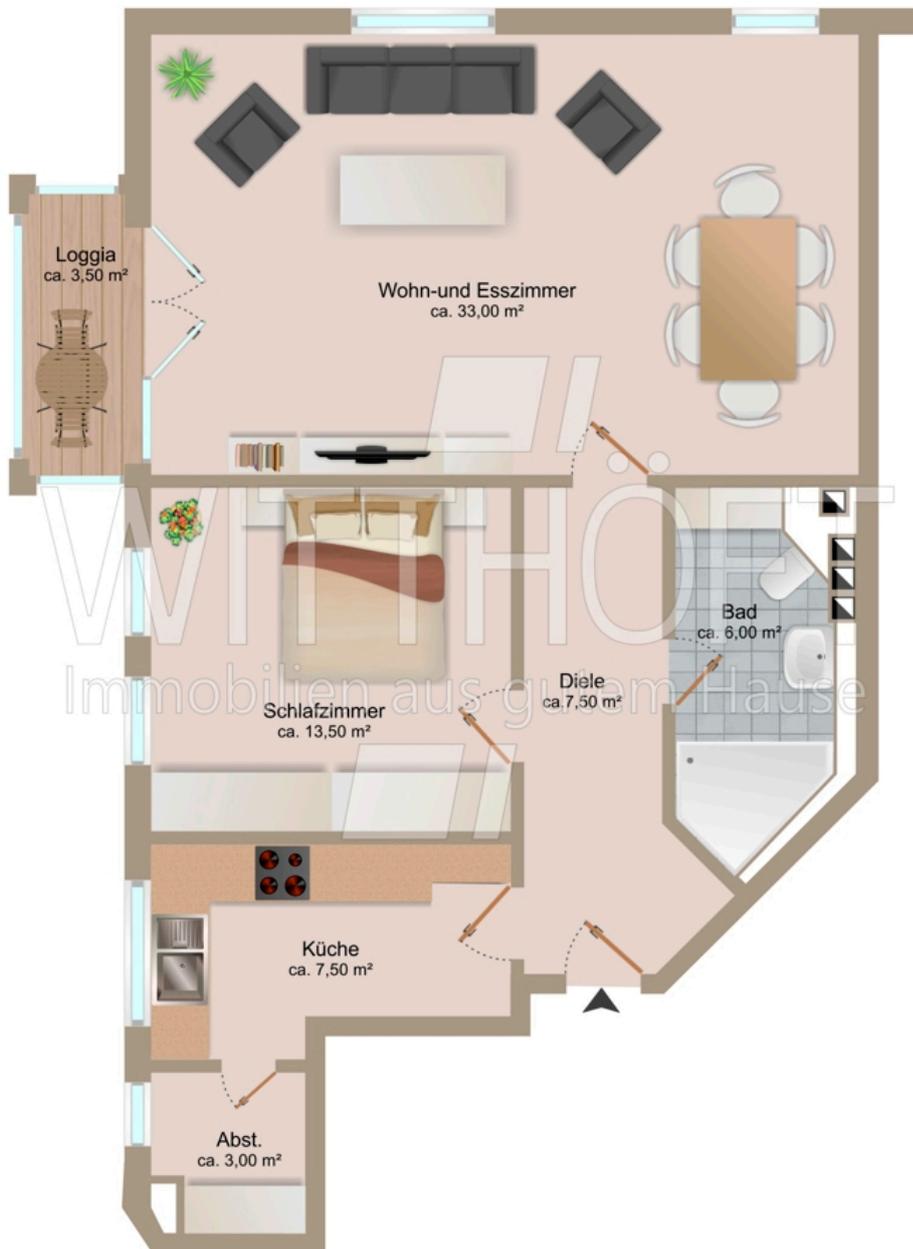
Es ist zeitgemäß im Wand- und Fußbodenbereich gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen, Handtuchheizkörper, Waschbeckenunterschrank, Hängeschrank und ein großer Spiegel mit Beleuchtung runden die komplette Badeinrichtung ab.

## Bildergalerie

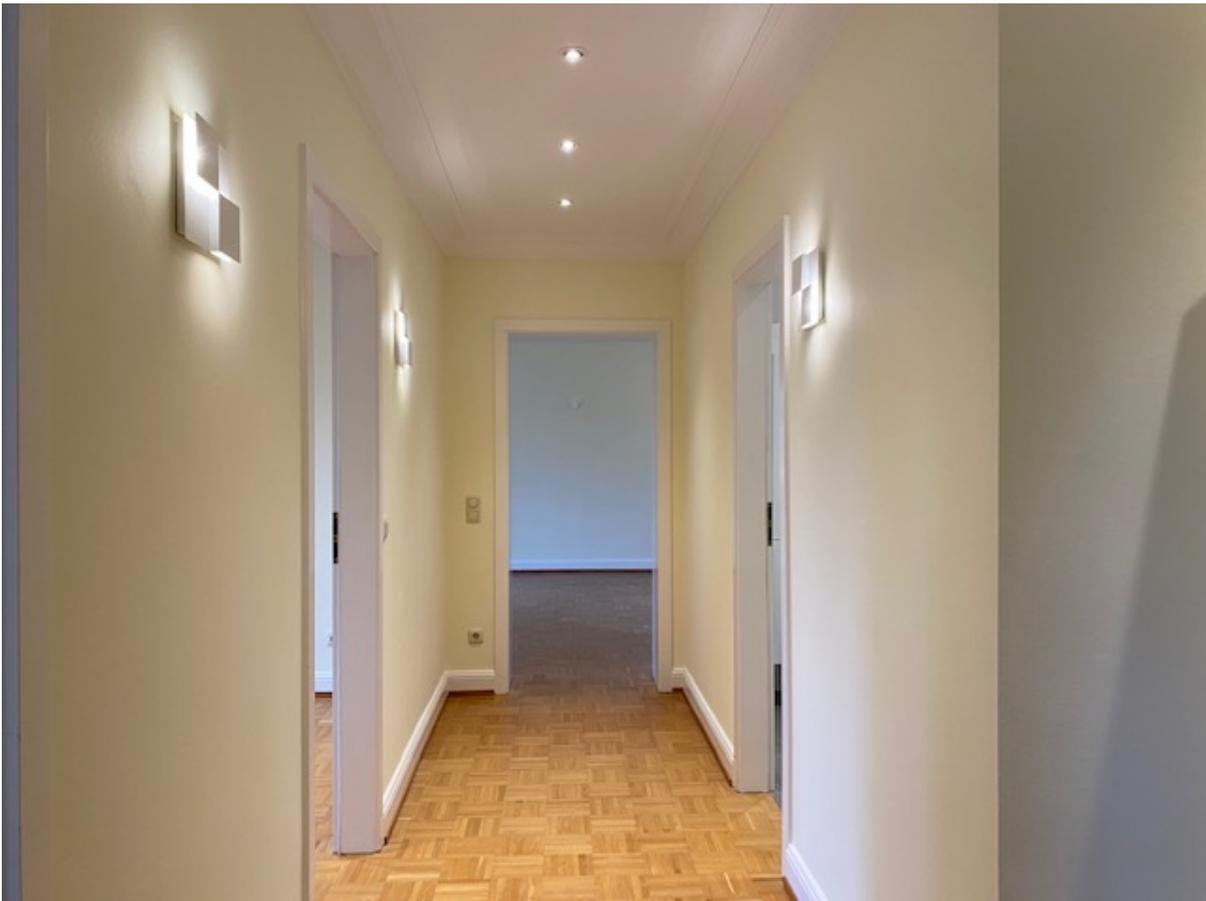
### Ansicht



# Grundriss



## Diele



Küche



## Badezimmer



Badezimmer



## Wohnzimmer



## Wohnzimmer



## Schlafzimmer



Loggia





Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

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