

„RESERVIERT“ Nahe Bahnhof, AEZ,
Alsterwanderweg und im Grünen! Versetzte
5-Zi.-DHH in Poppenbüttel!



Immo ID: 7979

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5977
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1978
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	170,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	630,00 m ²
Kaufpreis	749.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	04.12.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Diese 5-Zimmer Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1978 in versetzter Bauweise mit der anderen Haushälfte in konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über sehr viel Platz im Erd-/ sowie Obergeschoss. Zudem bietet der ausgebaut Boden über weitere Nutzfläche (Büro, Homeoffice).

Das Haus ist im Erdgeschoss noch mit doppelt verglasten Holzfenstern aus dem Baujahr ausgestattet. Im Obergeschoss wurden die Fenster in den 2000er Jahre ausgetauscht. Im Jahr 2008 erhielt das Objekt eine neue Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung.

Besonders zu erwähnen ist die Vie(r)lzahl an Bädern im gesamten Haus - ein Duschbad davon liegt Kellergeschoss.

Durch die Anzahl der Zimmer und Bäder - ein großzügiges Zimmer im Obergeschoss ließe sich auch wieder teilen - bietet dieses Objekt ausreichend Platz für zwei Familien oder die Konstellation eines Zweifamilienhauses!

Das mit ca. 630 m² große Grundstück (1/4 von 2.152 m² großen Gesamtgrundstück) wurde zu den Nachbarn pflanzlich und zur Straße hin mit einem eleganten Zaun gut abgeschottet. Zur Grundstückseinfahrt gelangt man über ein elektrisches Tor zu den insgesamt 3-4 Parkplätzen - einer davon verfügt über ein sehr praktisches Carport. Ferner befindet sich auf der Eingangsseite ein Gartenhaus/Abstellhaus für Fahrräder, Gartengeräte etc..

Angaben zum Energiepass:
B-G-168,40kWh-F

Lage

Eigentlich kann bei dieser Immobilie nicht viel mehr geboten werden...

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Poppenbüttel/Wellingsbüttel. Außerdem ist das bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) nur 3-4 Gehminuten entfernt. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, welche über den täglichen Bedarf hinausgehen.

Die S-Bahnstation Poppenbüttel und der Busbahnhof sind in genau gleicher Zeit fußläufig zu erreichen - die Hamburger City ist in ca. 30 Minuten mit dem PKW oder der S-Bahn erreichbar.

Als hervorragend zu bezeichnen sind sowohl die Angebote an Schulen, Kindergärten und Arztpraxen als auch die Sportmöglichkeiten (Tennis, Golf, Reiten etc.).

Zur Autobahnauffahrt A7 Schnelsen beträgt die Fahrzeit knapp 20 Minuten - zum Hamburger Flughafen ca. 15 Minuten.

Somit ist die Infrastruktur als perfekt zu bezeichnen!

Ausstattung

Das Haus wird betreten über einen Flur - von hier aus bietet sich die Möglichkeit, weiter in den Erdgeschossbereich zu gelangen, über eine geschlossene Treppe ins Obergeschoss oder in den Vollkeller.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer - alle mit Landhausdielen ausgestattet - ein großzügiges Wannenbad sowie ein Küchenraum mit Durchreiche zum Wohnbereich, welcher allerdings über keine Einbauzeile verfügt.

Vom Wohnzimmer, wie auch von einem Schlafzimmer, gelangt man auf die imposante Terrasse, welche mit einer rötlichen Bepflasterung versehen ist.

Die Aufteilung im Dachgeschoss bietet die Möglichkeit, beide großzügigen Zimmer abzutrennen, so dass weitere Zimmer entstehen könnten. Auf dieser Ebene befinden sich ein Dusch- und ein Wannenbad. Die Ausstattung hier ist als modern und gepflegt zu bezeichnen.

Von einem Flur aus kann über eine Wendeltreppe das Studio erreicht werden, welches zum einen das Haus bereichert und zum anderen - siehe Vollkeller - das Objekt mit weiterer Nutzfläche versorgt.

Der Vollkeller bietet eine ganze Reihe an Räumen, wie z.B. zwei Flure, einem Heizungs- und Waschkeller, einem großen und einem kleineren Hobbyraum sowie einem typischen Abstell-/Vorratsraum. Wie bereits beschrieben, befindet sich im Keller ein großzügiges Duschbad.

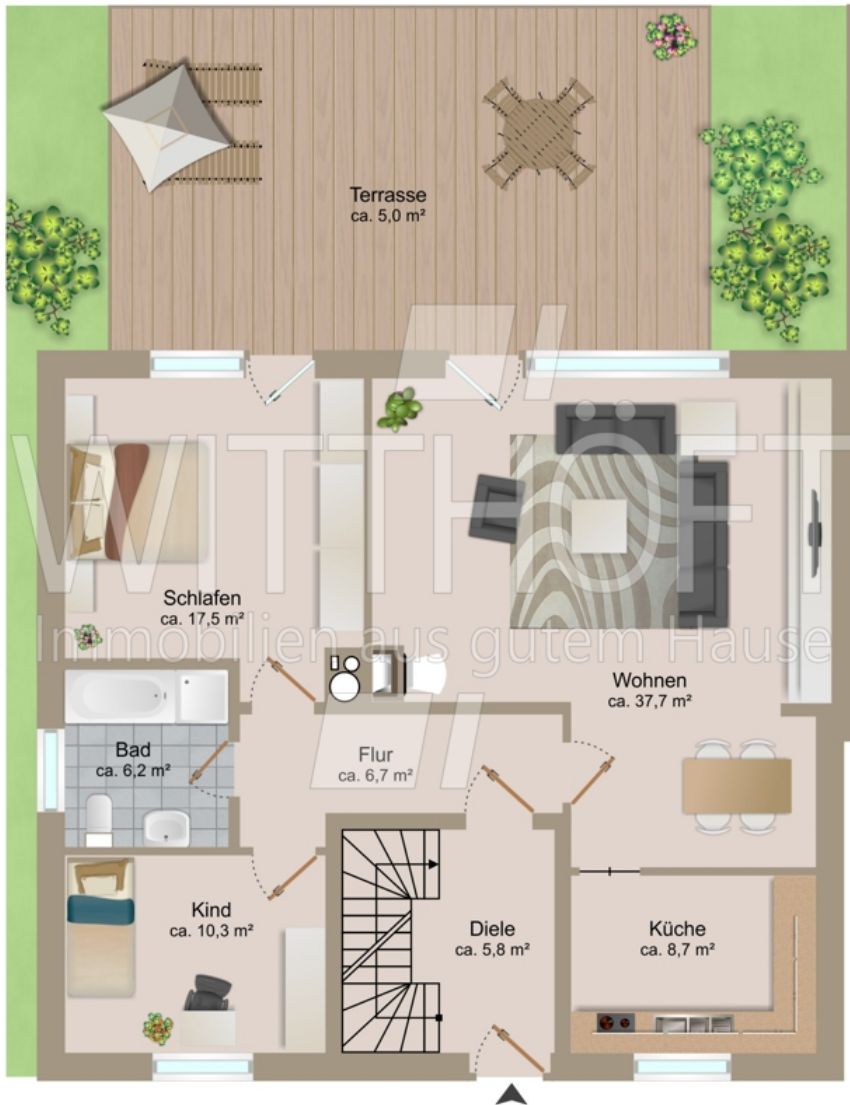
Es handelt sich also hierbei um ein Angebot, welches definitiv einer Großfamilie oder einem Zwei-Generationenhaushalt gerecht wird!

Bildergalerie

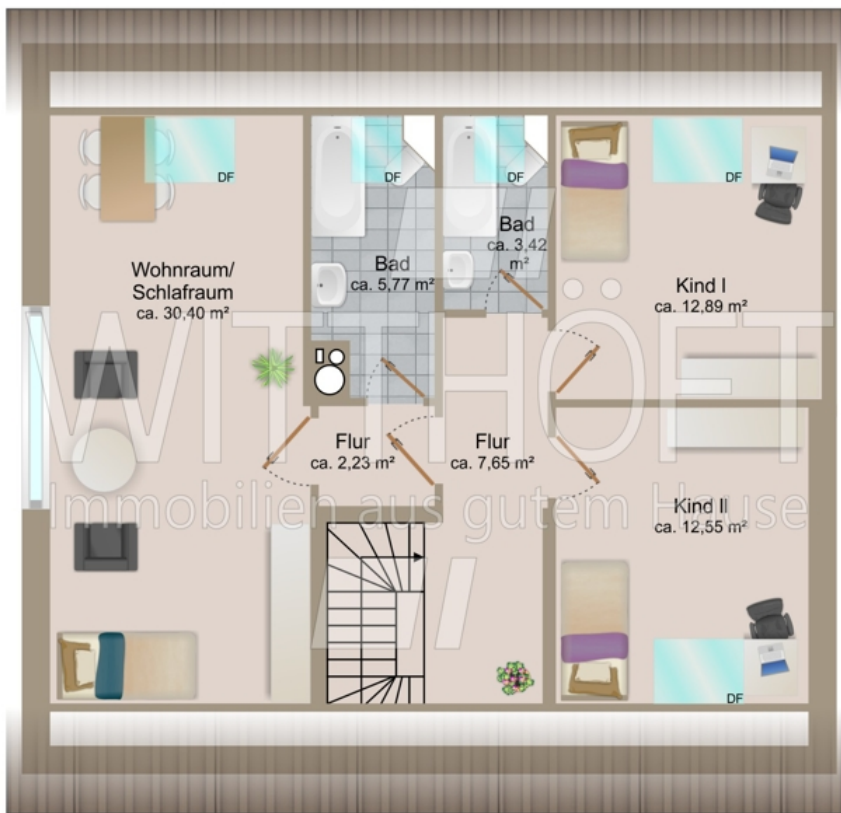
Ansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Wohnzimmer



Wohnen + Essen



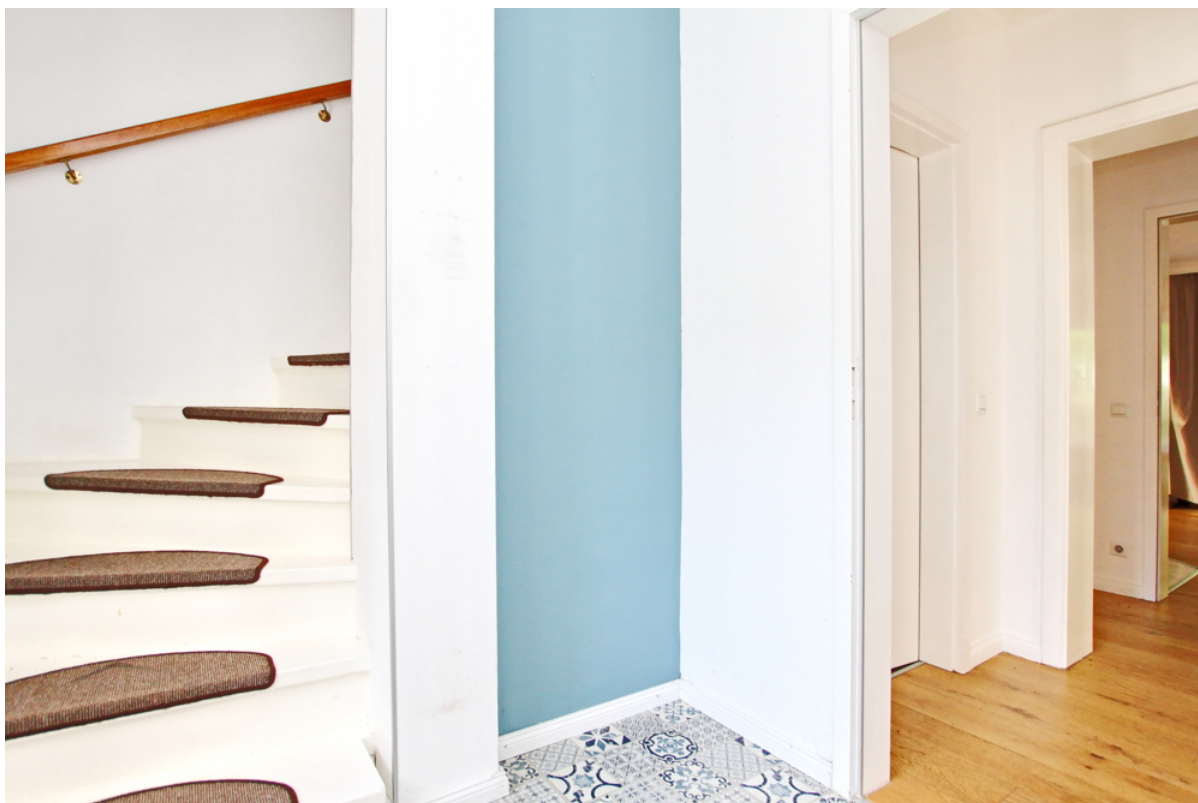
Wannenbad Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Flur + Diele



Schlafbereich Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Wannenbad Obergeschoss



Duschbad Obergeschoss



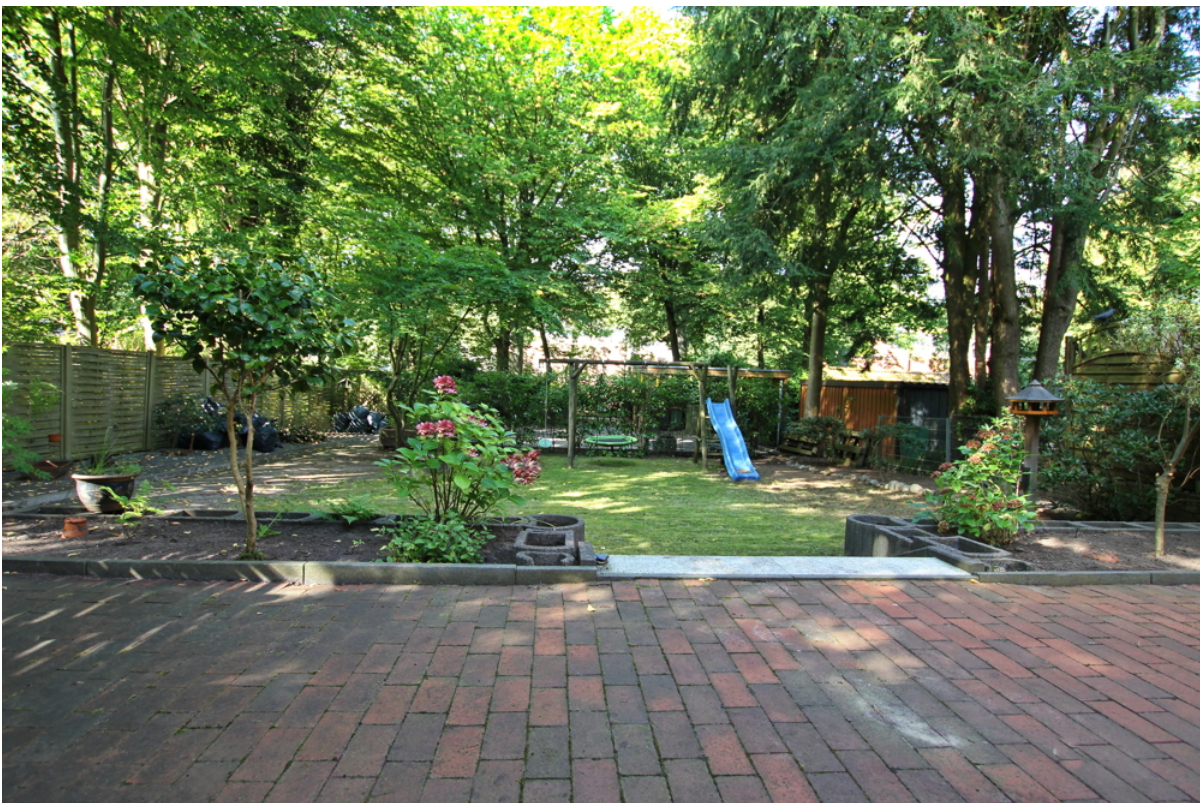
Studio



Duschbad Kellergeschoss



Terrassenansicht



Gartenansicht





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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