

4-Zimmer DHH im Toscanastil in Bestlage von  
Poppenbüttel – Grenze  
Hummelsbüttel/Wellingsbüttel!



Immo ID: 8007

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5991
Verfügbar ab	sofort möglich
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2002
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	110,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	370,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	85,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	10.07.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Bei dieser zum Verkauf stehenden Doppelhaushälfte handelt es sich um ein voll unterkellertes, im Toscanastil errichtetes Doppelhaus - Baujahr 2002.

Die Außenfassade ist verputzt und das Dach wurde mit rotbraunen Betondachsteinen gedeckt. Bei sämtlichen Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Kunststoff-Fenster in weißer Ausführung.

Das Gebäude wird mit einer Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und einem ca. 160-Liter-Beistellboiler - aus dem Baujahr - versorgt.

Insgesamt befinden sich vier Räume (Heizungs-, Abstell-, Wasch- und Hobbykeller) sowie ein Flur im Vollkeller. Ferner erreicht man vom Keller aus, über eine Außentreppe, den Garten.

Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von ca. 370 m<sup>2</sup> (Miteigentumsanteil von 368/1.036stel) vom Gesamtgrundstück von 1.036 m<sup>2</sup>. Der Garten hat eine südwestliche Ausrichtung und verfügt über eine großzügige Rasenfläche.

Vor dem Gebäude - abgehend von der Zufahrt - befindet sich ein zu dieser Haushälfte zugeordneter Carport mit einem kleinen Abstellraum für Fahrräder, Gartengeräte etc..

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-85,8kWh-C

## Lage

Am Rande eines ausgesprochen ruhigen Wohngebietes zwischen dem Ring 3 und der Alten Landstraße - kein Fluglärm - befindet sich diese familiengerechte Doppelhaushälfte. Diese Wohnlage vereint die Vorzüge bester Infrastruktur einer Großstadt mit idyllischer Natur.

Der ausgesprochen hohe Freizeitwert resultiert nicht nur aus der unmittelbaren Nähe des schönen Alsterlaufes, sondern auch aus den zahlreichen Freizeitangeboten wie Golfen, Tennis, Hockey etc.

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Post und Banken sind im näheren Umfeld bequem erreichbar. Bushaltestellen mehrerer Linien befinden sich entweder am Ring 3 oder Alte Landstraße - fußläufig gerade einmal 5 Minuten entfernt.

Die Fahrzeit zum Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) beträgt keine und zum Hamburger Flughafen gute 10 Minuten.

## Ausstattung

Insgesamt kann auch nach etwas mehr als 20 Jahren noch von einer guten und modernen Ausstattung gesprochen werden.

Das Erdgeschoss ist komplett mit Fliesenboden im Terracottastil versehen. Der Küchenraum ist mit einem zeitgemäßen Einbauprogramm eingerichtet. Eine Seite der Küchenfront wurde so konzipiert, dass man auch vom Wohnbereich an die Einbauschränke gelangen kann. Würde man diese Front entfernen, hätte man einen offenen Bereich zwischen Küchen- und Wohnraum.

Das Gäste-WC beinhaltet auch gleichzeitig eine Dusche, welches sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet.

Über eine offen Holzterrasse lässt sich das Obergeschoss erreichen. Hier befinden sich zwei etwa gleich große Kinderzimmer und ein weiterer Schlafbereich. Abgerundet wird der Obergeschossbereich durch einen Flur und natürlich dem großzügigen Vollbad (mit Wanne und Dusche). Die Ausstattung gilt hier ebenfalls noch als hochmodern.

Eine weitere Holzterrasse führt in den Vollkeller - ebenfalls komplett gefliest -, welcher neben einem erwähnenswerten Hobbybereich auch über weitere Wasch- und Abstellmöglichkeiten verfügt.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamiliengerechter Grundriss mit zwei Bädern und Vollkeller;
- ØNähe zum AEZ, Alsterwanderweg und Flughafen;
- Øbevorzugte, begehrte und ruhige Lage;
- Øschönes Grundstück mit Carport/Abstellraum,

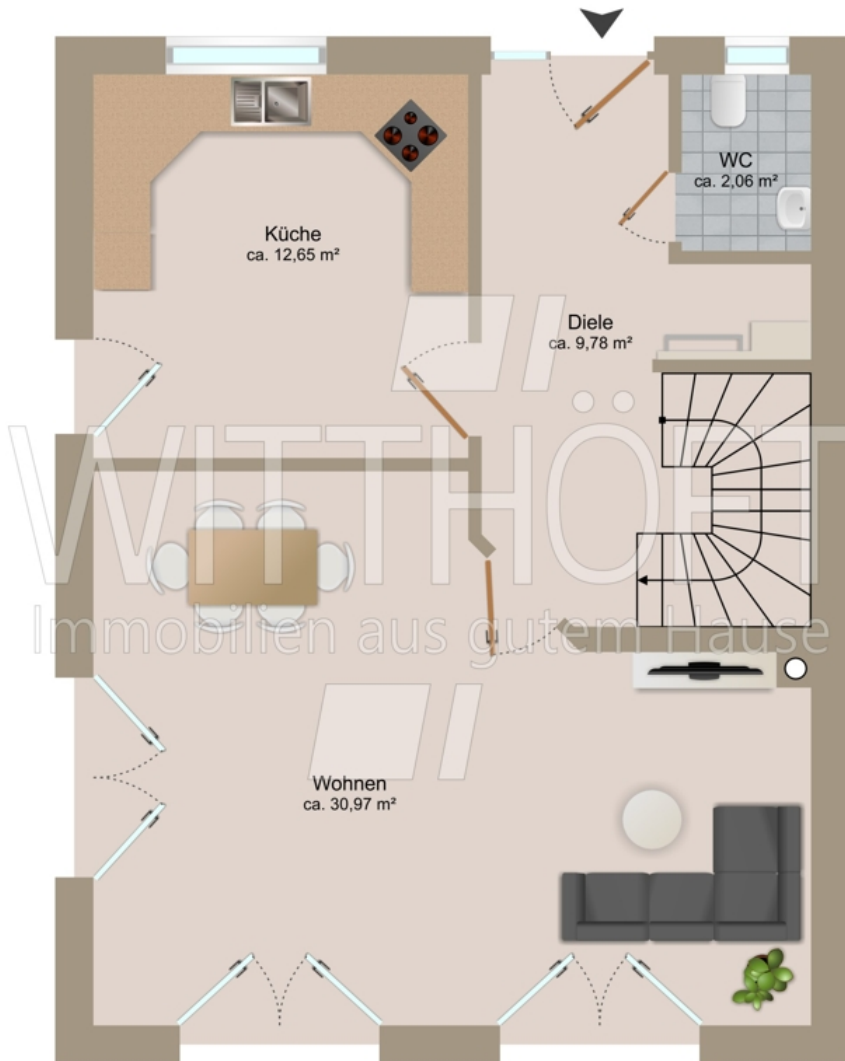
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren!

## Bildergalerie

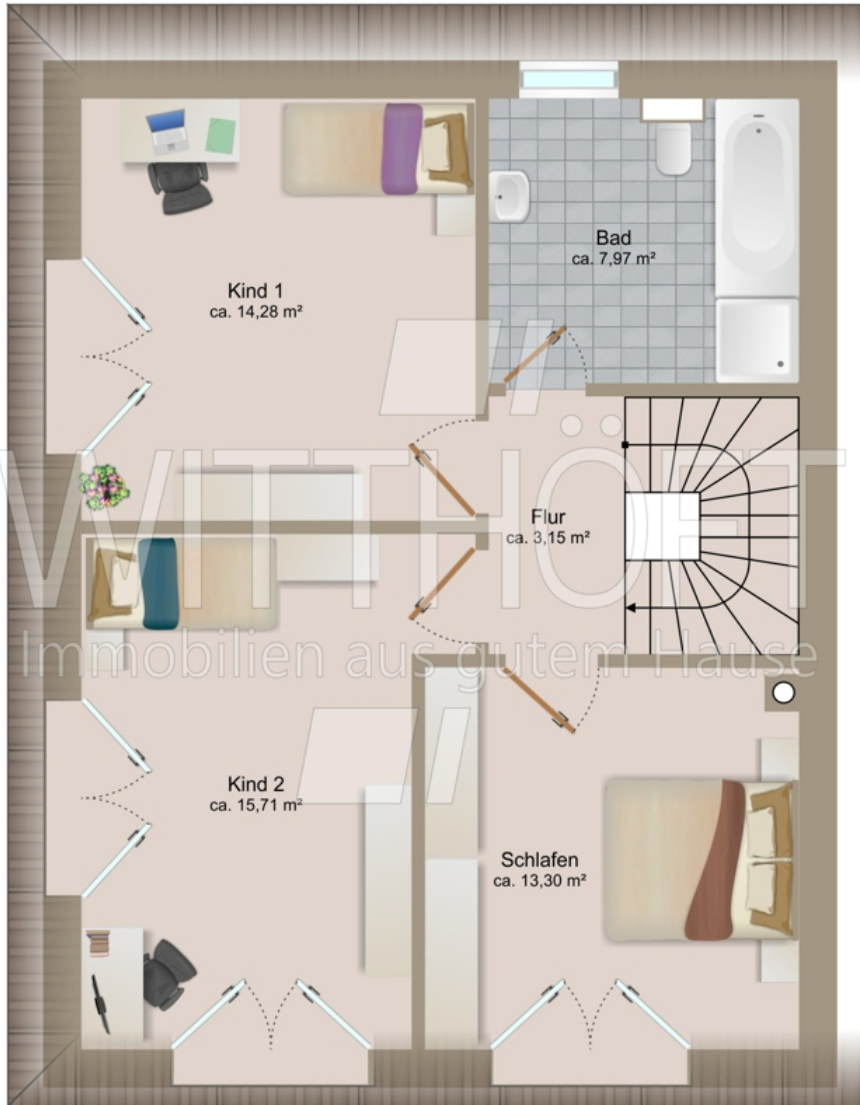
### Ansicht



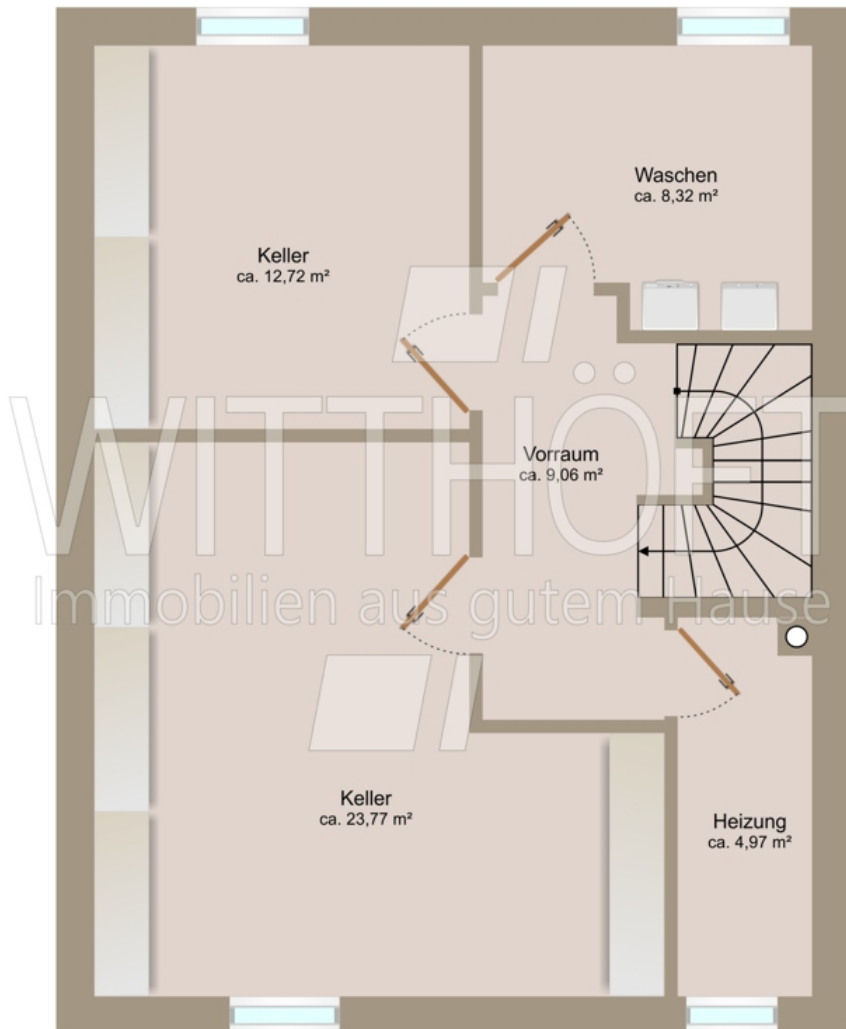
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Kellergeschoss





## Küche



## Küche I



## Wohnbereich



## Wohnen



## Diele



## Dusche + WC



## Vollbad



## Badansicht



## Schlafen



## Kind I



Kind II



Hobbykeller



## Hausansicht



## Gartenansicht





## Wanderweg





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.