

Traumhaftes Einfamilienhaus auf tollem Grundstück zu vermieten



Immo ID: 6849

22395 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5411
Verfügbar ab	01.01.2025
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1955
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	230,00m ²
Anzahl Zimmer	6
Stellplätze	Stellplatz: Garage Anzahl 2, Anzahl 1
Grundstücksgröße	1.000,00 m ²
Kaltmiete	2.750,00 €
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	3.050,00 €
Kaution	8.250,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	103,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	02.12.2030
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Dieses sehr gelungene, teilunterkellerte Einfamilienhaus wurde 1955 in bester handwerksgerechter Bauweise gebaut.

Ein großer Anbau und eine Gesamtanierung erfolgte 1996. Das gesamte Objekt befindet sich in einem sehr guten, neuwertigen Zustand.

Beheizt wird das Gebäude über eine gekoppelte Solar-Gasheizungsanlage vom Keller des Hauses.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Die Holzfenster des Hauses sind isolierverglast und von innen und außen in weiß gestaltet. Seitlich des Objektes befinden sich zwei großzügige Außenstellplätze sowie eine Garage für einen kleinen PKW oder als Abstellgelegenheit für Fahrräder etc.

Der uneinsehbare Garten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt. Besonders hervorzuheben ist die hochgesetzte, neuwertige Holzterrasse mit tollem Blick in den Garten.

Ein zusätzliches Abstellhäuschen im Garten kann für Fahrräder und Gartenmöbel genutzt werden.

Die hell gestaltete Atriumterrasse zur Südseite bietet zusätzliche Erholung.

Für Ihre Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage (Bj. 2015).

MIETVERTRAG

Es wird ein Hamburger Formularymietvertrag mit einem Kündigungsausschluss von zwei Jahren sowie

einer moderaten Staffelmiete vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:

V-Gas-103 kWh-D

Lage

Das hier zur Vermietung stehende Haus befindet sich in wirklich traumhafter Ideallage, im Grenzbereich der Hamburger Wohnstadtteile Poppenbüttel und Sasel. Die Sonnenhöhe selbst ist eine sehr ruhige Anliegerstraße mit sehr guter Nachbarschaftslage und fast ausschließlich Einfamilienhäusern. Hervorragende Nähe zum S-Bahnhof Poppenbüttel (700 Meter). Von hier erreichen Sie in ca. 30 Minuten die Hamburger Innenstadt. Besonders bestechend ist auch die Nähe zum überregional bekannten Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit insgesamt 240 Geschäften jeglicher Art. Die Grundschule Alsterredder sowie das Gymnasium Oberalster mit angrenzendem Kindergarten befinden sich in der Straße Alsterredder - in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Vielzahl von Ärzten ist trotz der ruhigen Wohnlage fußläufig erreichbar. Auch das schöne Naturschutzgebiet an der Alster/Poppenbüttler Schleuse, ist nur knapp 10 Gehminuten entfernt. Sportmöglichkeiten wie z.B. Fußball, Tennis, Hockey und Golf am Treudelberg machen das Wohnen in dieser attraktiven Lage lebenswert. Sportvereine (TSV-Sasel), Fitnesscenter (Meridian-Spa) und der Golfclub Treudelberg liegen im nahen Umfeld. Den Flughafen erreichen Sie bequem innerhalb von 15 Fahrminuten. Eine gute Anbindung an die Autobahn (A1/A7) ist ebenfalls gegeben.

Hier vereinen sich Naturnähe und Freizeitvielfalt mit bester Infrastruktur und städtischem Wohnen.

Ausstattung

Das Haus bietet mit seiner exklusiven Ausstattung sehr hohen Wohnkomfort. Es wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich demnach in einem sehr guten Zustand. Besonders die Split-Level-Bauweise verleiht dem Objekt einen besonderen, einzigartigen Charme.

Der überdurchschnittlich große Wohnbereich erhält durch Terracottafliesen ein tolles Raumklima und ist durch bodentiefe Fenster sehr hell gestaltet. Für den Wohlfühlfaktor sorgt der vorhandene Kamin.

Die große Küche ist mit einem hochwertigen Markeneinbauprogramm ausgestattet und beinhaltet alle wünschenswerten Geräte wie z.B. Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Backofen mit Cerankochfeld. Eine Kücheninsel rundet die Kucheneinrichtung ab.

Direkt angrenzend zur Küche befindet sich ein großzügiger Essbereich. Außerdem steht ein Gäste-WC im Erdgeschoss zur Verfügung.

Das Obergeschoss verfügt über vier weitere Zimmer, ein Duschbad und ein Vollbad. Eines der Zimmer ist mit einer praktischen Ankleide ausgestattet.

Die Bäder sind modern und geschmackvoll gestaltet. Sämtliche Accessoires wie Spiegel, Handtuchheizkörper und Halterungen sind vorhanden.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden des Hauses.

Dieser ist mit Teppichfußboden versehen und eignet sich z.B. ideal als Homeoffice, Gäste- oder Spielzimmer für die Kinder.

Der Keller des Hauses ist komplett beheizbar und verfügt über einen Waschraum, zwei großzügige Vorratsräume sowie den Heizungsraum.

Insgesamt handelt es sich um ein modernes und familienfreundliches Einfamilienhaus mit einem großzügigen Garten in grüner Lage!

Bildergalerie

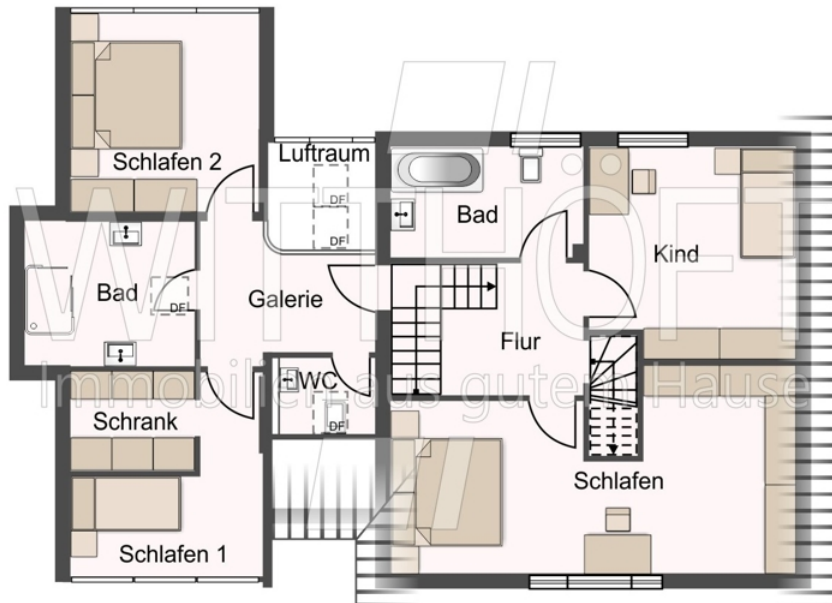
Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ansicht



Ansicht



Garten



Terrasse



Atrium



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Diele



Gäste-WC



Essbereich



Küche



WC



Ankleidezimmer



Duschbad



Schlafzimmer



Flur



Wannenbad



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Spitzboden





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.