

**Anspruchsvolle 2-Zimmer Wohnung – nur 100  
Meter bis zum AEZ!**



Immo ID: 8067

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6021
Verfügbar ab	sofort möglich
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1986
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	63,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	780,00 €
Nebenkosten	210,00 €
Warmmiete	990,00 €
Kautio	2.340,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	108,40 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	09.01.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eine Mitte/Ende der 80iger errichteten Wohnanlage. Nicht nur über das Treppenhaus, sondern auch über einen Fahrstuhl kann die hier zur Vermietung stehende Wohnung (3. Stock) erreicht werden. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über mehrere Tiefgaragenebenen. Ein TG-Stellplatz, welcher dieser Wohnung zugeordnet ist, kann für mtl. € 80,- dazu gemietet werden. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Holzfenster der Wohnung sind isolierverglast. Der Wohnung ist ein geräumiger Kellerraum zugeordnet. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie eine Waschküche stehen den Hausbewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung kann ab dem 01.02.2025 angemietet werden. Es wird ein Hamburger Mietvertrag mit einem zweijährigem Kündigungsausschluss und einer moderaten Staffelmiete vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-108,4 kWh-D

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich vor dem Alstertal Einkaufszentrum und auch nur wenige Meter vom S-/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

Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer sehr ansprechenden Mehrfamilienhausanlage. Die beiden Zimmer sowie der Flur verfügen über erstklassiges Eichenparkett. Die Küche ist mit einem kompletten Einbauprogramm eingerichtet und verfügt über alle notwendigen E-Geräte. Der Fußboden in der Küche ist mit Vinylbelag ausgelegt. Das Badezimmer (Wannenbad) wurde erst vor wenigen Jahren mit neuen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Zudem befindet sich, abgehend vom Bad - ein praktischer Abstellraum. Ein schöner, sonniger Balkon (Südwestausrichtung) ist vom Wohnbereich aus erreichbar.

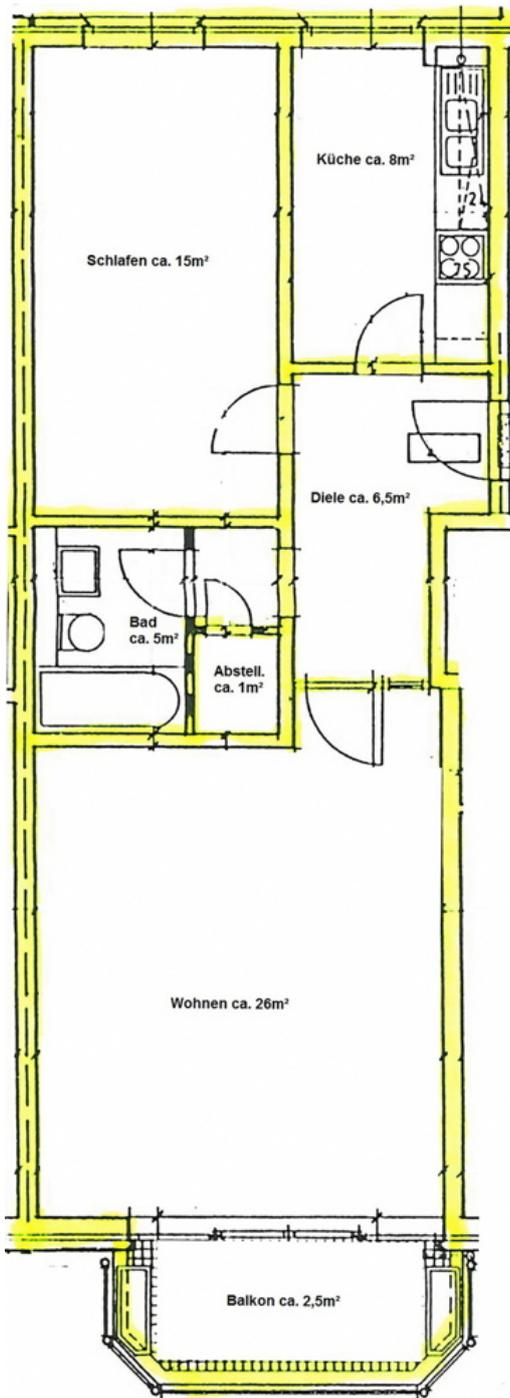
Der sehr gute Zuschnitt dieser Wohnung dürfte für ein 1-2 Personenhaushalt besonders geeignet sein!

## Bildergalerie

### Außenansicht



# Grundriss



## Wohnzimmer



Küche



Flur



## Schlafzimmer



ruhige Lage direkt am AEZ





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

E-Mail: [patrick.geese\(at\)witthoeft.com](mailto:patrick.geese@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.