

Hamburg

# Einfamilienhaus in ruhiger Wohngegend mit schönem Garten

Objektnummer: 24101022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101022
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	639.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Die Immobilie



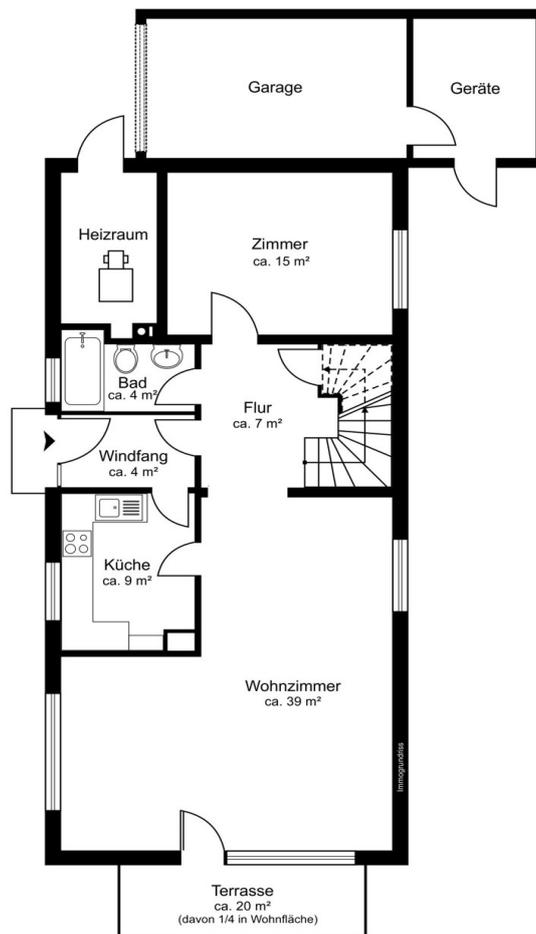
Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

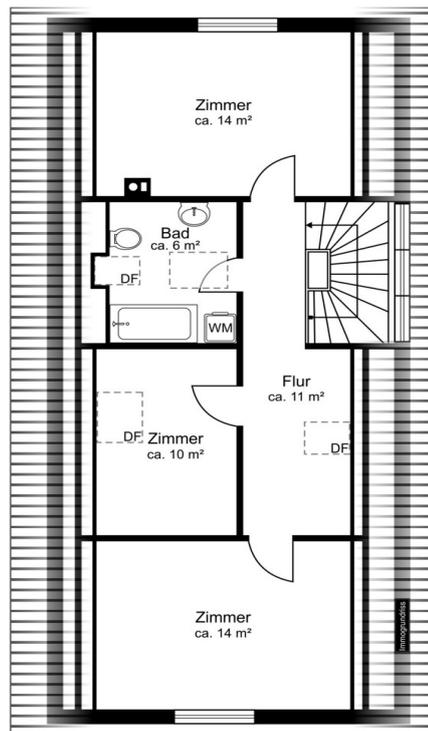
## Die Immobilie



Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Ein erster Eindruck

Das 1978 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend auf einer Grundstücksfläche von ca. 512 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet Ihnen insgesamt 4,5 Zimmer. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein heller Eingangsbereich, ein großes schön geschnittenes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und eine voll ausgestattete Küche der Firma SIEMATIC mit Markengeräten. Aus dem Wohnbereich treten Sie auf die sonnige Terrasse mit einer elektrischen Markise. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, welches als Schlafzimmer dienen kann sowie ein Vollbad und ein Abstellraum. Über eine schöne geschwungene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit weiteren 2,5 Zimmern und einem zweiten Vollbad. Der offene Grundriss mit den großzügigen Wohnräumen bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl, eine freundliche Atmosphäre und viele Möglichkeiten für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Garten mit geschützter Terrasse lädt dazu ein, im Freien zu entspannen oder zu grillen. Die großzügige Grundstücksfläche bietet viel Platz, sei es zum Anlegen eines Gemüsegartens oder als Spielplatz für Kinder. Eine Garage mit angrenzendem Schuppen bietet ausreichend Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe und Natur legen. Das Einfamilienhaus gehört zu dem denkmalgeschützten Ensemble „Hamburg Bau ‘78“ in einer familienfreundlichen Siedlung von Poppenbüttel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus aus dem Ensemble Hamburg-Bau´78
- \* Einbauküche von SIEMATIC mit Markengeräten
- \* Echtholz-Parkettboden in Fischgrät - Optik
- \* Terrasse mit großer elektrischer Markise
- \* Garage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im grünen Poppenbüttel in der Nähe zur Alster und zum Kupferteich. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern auf schönen Grundstücken. Der Alsterwanderweg befindet sich in der Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radwanderungen ein. Die Dinge des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler Markt eingekauft werden. Zu ausgedehnten Shopping-Touren lädt das exklusive Alstertal-Einkaufs-Zentrum mit zahlreichen Geschäften ein. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der Golfclub Treudenberg, das David Lloyd Meridian Fitness Alstertal, Aspria und diverse weitere Sportvereine. Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, so erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von S-Bahnhof Poppenbüttel aus und auch mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24101022 - 22399 Hamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)