

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Reihenhauscharakter! Charmante 4-Zimmer Terrassenwohnung auf zwei Ebenen im grünen Poppenbüttel



Objekt-Nr. **OM-310079**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **549.000 €**

22399 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser gepflegten und optimal geschnittenen ca. 111 m<sup>2</sup> großen Maisonette-Wohnung mit Südwest-Terrasse und kleinem Garten! Die Wohnung ist Teil eines sehr ansprechenden Immobilien-Ensembles, welches 2001 auf einem großen und gärtnerisch schön angelegtem Grundstück errichtet wurde.

Die Außenanlagen präsentieren sich in einem äußerst gepflegten und einladenden Zustand.

Viele Grünflächen, ein Teich direkt vor der Haustür sowie Spielplätze und diverse Sitzmöglichkeiten schaffen eine familienfreundliche Umgebung und bieten Erholung im Alltag.

Der direkte Zugang in die Wohnung (kein Treppenhaus) und das Wohnen auf zwei Ebenen verleihen der Wohnung Reihenhauscharakter.

Im Erdgeschoss erwartet Sie in Richtung Nordosten der Eingangsbereich, das Gäste-WC sowie der halboffene Küchenbereich, welcher mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Eine praktische Abseite, für das Verstauen der Waschmaschine und des Trockners, ist ebenfalls vorhanden. Optimal nach Südwesten ausgerichtet ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Für ausreichend Helligkeit sorgen die bodentiefen Holzfenster, die in allen Räumen - mit Ausnahme des Gäste-WCs - vorzufinden sind. Weitere Ausstattungsmerkmale im Erdgeschoss sind eine elektrische Markise, Fußbodenheizung sowie Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss.

Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss, welches über drei Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Tageslicht verfügt. Im Flurbereich des Obergeschosses ist eine praktische Nische vorhanden, die derzeit mit einem Schrank ausgestattet ist. Die Treppenstufen, der Flur und die Schlafräume sind mit einem Vinyl-Boden in Holzoptik versehen. Das Vollbad mit Fenster ist zeitlos gefliest. Auch im Obergeschoss wurden bodentiefe Holzfenster verbaut.

Ein Tiefgaragenstellplatz für einen Kaufpreis in Höhe von 20.000 Euro rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- Ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer und eine Terrasse (Terrasse wurde zu 50% angerechnet)

- Kleiner Garten
- Fußbodenheizung in allen Räumen (EG und 1. OG)
- Bodentiefe, isolierverglaste Holzfenster in allen Räumen (Ausnahme: Gäste WC)
- Fliegengittertüren
- Fliesenboden im Erdgeschoss und Vinyl-Boden im Obergeschoss
- Gäste-WC
- Vollbad mit Fenster
- Einbauküche
- Elektrische Markise
- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 20.000 €)
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Der grüne und beliebte Stadtteil Hamburg-Poppenbüttel befindet sich im Nordosten der Hansestadt und ist für seine hohe Wohnqualität bekannt.

Eine Vielzahl an Grünflächen und der Alsterlauf bieten hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur wie Spaziergänge, Joggen oder Fahrradfahren. In Poppenbüttel befindet sich ferner das wohl bekannteste und größte Shopping-Center Hamburgs – das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ).

Auch die Mikrolage der Immobilie ist äußerst attraktiv. Neben der grünen und ruhigen Lage erwarten Sie in fußläufiger Nähe Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, das beliebte Café Reinhardt, Bäckereien, Kitas, Schulen, Sporteinrichtungen und vieles mehr.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. In nur fünf Minuten mit dem Auto oder acht Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie die S-Bahn-Station Poppenbüttel. Alternativ bringt Sie auch der Bus – die Haltestelle ist lediglich zwei Minuten entfernt - nach Poppenbüttel. Von hier gelangen Sie in nur 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Vollbad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



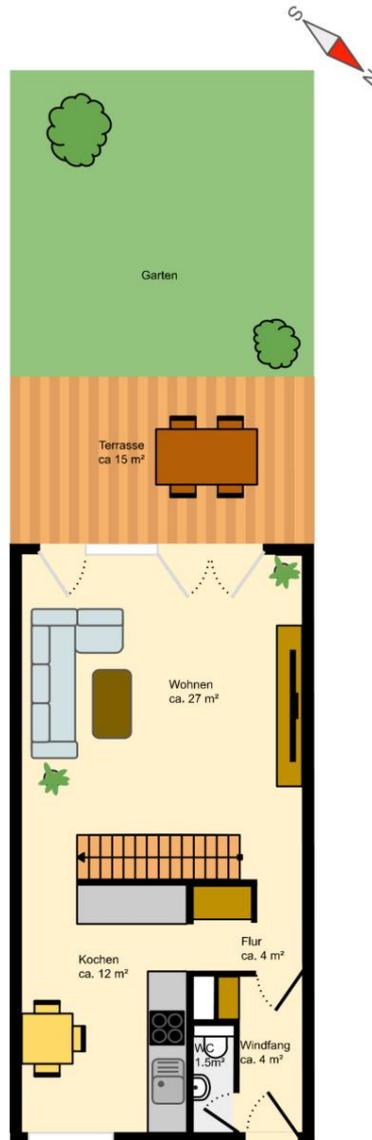
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Außenanlage

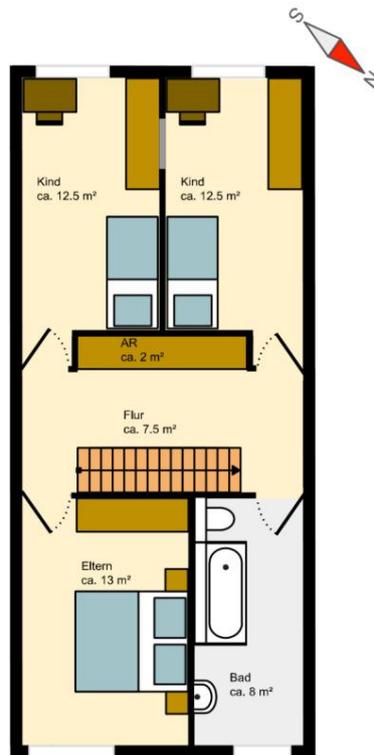
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.