

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

**\*\*\* Exklusive Neubau-Endreihenhaus \*\*\* unweit AEZ + Alsterwanderung\*\*\***



Objekt-Nr. **OM-319659**

### Reihenendhaus

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Metzinger Immoluxe  
Telefon: 040 32599060

Emekesweg 17  
22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Heizkosten	120 €
Grundstücksfläche	843,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen KfW-55 Neubau um Erstbezug.

Das dreistöckige Endreihenhaus zzgl. ausgebautem Spitzboden besticht durch eine gehobene Innenausstattung.

Die hellen Räume bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung und individueller Einrichtung. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

KG (Flur - Hauswirtschaftsraum - großer ausgebauter Kellerraum)

EG (Flur - Gäste-WC - Küche - Wohnzimmer - Terrasse)

OG (Flur - Vollbad mit Dusche und Wanne - Schlafzimmer - Kinder-/Arbeitszimmer)

Spitzboden (großer Raum, ausgebaut Höhe ca. 150 cm)

Kleiner Garten direkt zum Endreihenhaus zugehörig.

Ein Highlight ist der komplett ausgebauter Keller mit einer Deckenhöhe von 2,50 m. Hier ist die Nutzung als reiner Keller viel zu schade! Ebenso verfügt die Kellerfläche - wie die gesamten 3 Etagen - über eine Fußbodenheizung.

Des Weiteren steht Ihnen ein Spitzboden als zusätzlicher Raum zur Verfügung.

Die angegebene Grundstücksgröße von 843 m<sup>2</sup> gilt für alle 3 Reihenhäuser inkl. Zuwegung.

Ihr Auto können Sie bequem auf dem Grundstück samt Wallbox zum Laden oder unmittelbar an der Straße unterstellen. Der Stellplatz wird für 70,00 € separat vermietet.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein!

## Ausstattung

Das vakante Reihenhaus ist sehr hochwertig ausgestattet und verfügt über eine wunderbare natürliche Belichtung, welche auf die vielen individuell geplanten Fensterflächen zurückzuführen ist.

Das Erdgeschoss teilt sich in den großzügigen Wohn- und Essbereich, offener Küche und dem Gäste-WC mit Fenster auf.

Die moderne Einbauküche ist mit Hochglanz-Fronten und technischen Geräten ausgestattet.

Über die offen gehaltene Holzterasse gelangen Sie in die obere als auch untere Etage.

Im Obergeschoss finden sich zwei helle Schlafräume und ein modernes Vollbad mit zusätzlicher Dusche.

Selbstverständlich ist das Badezimmer mit einem Fenster ausgestattet.

Im ausgebauten Spitzboden mit Velux-Fenster bieten sich Ihnen weitere Ablage- und Stauraummöglichkeiten:

Das Erdgeschoss und Keller sind mit hochwertigen und leicht zu reinigenden Fliesen ausgestattet. Das obere Geschoss bietet in den Schlafräumen einen gemütlichen Holzfußboden; ebenso der Spitzboden.

Das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss und Keller verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die ordentliche Kündigung wird für einen Zeitraum von einem Jahr ausgeschlossen. Es wird ein Staffelmietvertrag abgeschlossen; die Nettokaltmiete erhöht sich alle 2 Jahre um 3%.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Wir freuen uns Sie kennenzulernen!

Anfragen ohne Angabe einer Telefon- bzw. Mobilnummer können nicht bearbeitet werden.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Alle angegebenen Maße sind vor Ort zu prüfen.

Bitte beachten Sie die neue Widerrufsregelung ab dem 13.06.2014.

Hinweis:

Alle Objekteinheiten erfolgen nach Angaben des Grundeigentümers und / oder von Dritten.  
Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten vom Käufer zu tragen sind. Das Angebot wurde von uns aufgrund von Angaben und Unterlagen Dritter - insbesondere des Verkäufers - zusammengestellt. Bei aller Sorgfalt können wir eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit nicht übernehmen. Ebenso wenig können wir eine anderweitige Veräußerung ausschließen. Unsere AGBs finden Sie auf unserer Internetpräsenz [www.immoluxe.de](http://www.immoluxe.de).

-Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten-

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Internetpräsenz unter [www.immoluxe.de](http://www.immoluxe.de).

Sollten Sie hier nicht die Immobilie finden, die Ihren Vorstellungen entspricht, schreiben Sie uns bitte einfach eine kurze Email an [office@immoluxe.de](mailto:office@immoluxe.de) mit den wichtigsten Eckdaten (Lage, Größe, Preisvorstellung etc.).

Wir finden bestimmt die passende Immobilie für Sie.

**IMPRESSUM**

Immoluxe Real Estate

Katharinenstr. 30a | 20457 Hamburg

Tel.: 040 | 325 990 60

Fax: 040 | 325 990 61

[office@immoluxe.de](mailto:office@immoluxe.de)

[www.immoluxe.de](http://www.immoluxe.de)

Geschäftsinhaber Marek Metzinger

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Maklererlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gewerbeordnung (GewO) vom 17.05.2010 durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg - Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, (Abt. Gewerberecht und Marktwesen), Klosterwall 2, 20095 Hamburg

Gerichtsstand Hamburg | Erfüllungsort Hamburg

Steuernummer 46 / 459 00 168

Alle Inhalte der Internetseite wurden mit größter Sorgfalt erstellt und kontrolliert. Trotz aller Bemühungen um möglichst korrekte Darstellung und Prüfung von Sachverhalten sind Irrtümer nicht ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr, Haftung oder Garantie für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Weder die Autoren noch andere Mitwirkende der Internetseite können für Schäden haftbar gemacht werden, die im Zusammenhang mit den Inhalten der Seiten entstehen.

## Lage

Poppenbüttel ist ein Stadtteil im Norden von Hamburg und gehört zum Bezirk Wandsbek.

Poppenbüttel liegt im Alstertal, entlang der Oberalster. Es grenzt an die Stadtteile Hummelsbüttel, Sasel, Wellingsbüttel und Lemsahl-Mellingstedt sowie an Norderstedt im Süden von Schleswig-Holstein.

Poppenbüttel wurde erstmals im Jahr 1338 urkundlich erwähnt. Von einem ländlichen Dorf hat sich Poppenbüttel über die Jahrzehnte zu einem wohlhabenden und begehrten Wohngebiet entwickelt.

Der Stadtteil ist bekannt für seine gehobene Wohnqualität. Es gibt viele Einfamilienhäuser, Villen und gut ausgestattete Wohnungen.

Des Weiteren zeichnet er sich durch zahlreiche Grünflächen und Parks aus, darunter das Alstertal, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Poppenbüttel ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Poppenbüttel ist Endstation der S-Bahn-Linie S1, die eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt und zum Flughafen bietet. Es gibt auch zahlreiche Buslinien.

Die B434 und B433 bieten gute Straßenverbindungen zu anderen Teilen Hamburgs und nach Schleswig-Holstein.

Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ist eines der größten und bekanntesten Einkaufszentren in Hamburg und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Poppenbüttel bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Tennisplätze und das Alstertal für Kanufahrten und Wandern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es ein attraktiver Stadtteil von Hamburg ist, der eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Backofen

# Exposé - Galerie



Herd mit Anzug



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Voll ausgebauter Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zugang Boden



# Exposé - Galerie



Zugang Boden



# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung



Vollbad mit separater Dusche

# Exposé - Galerie



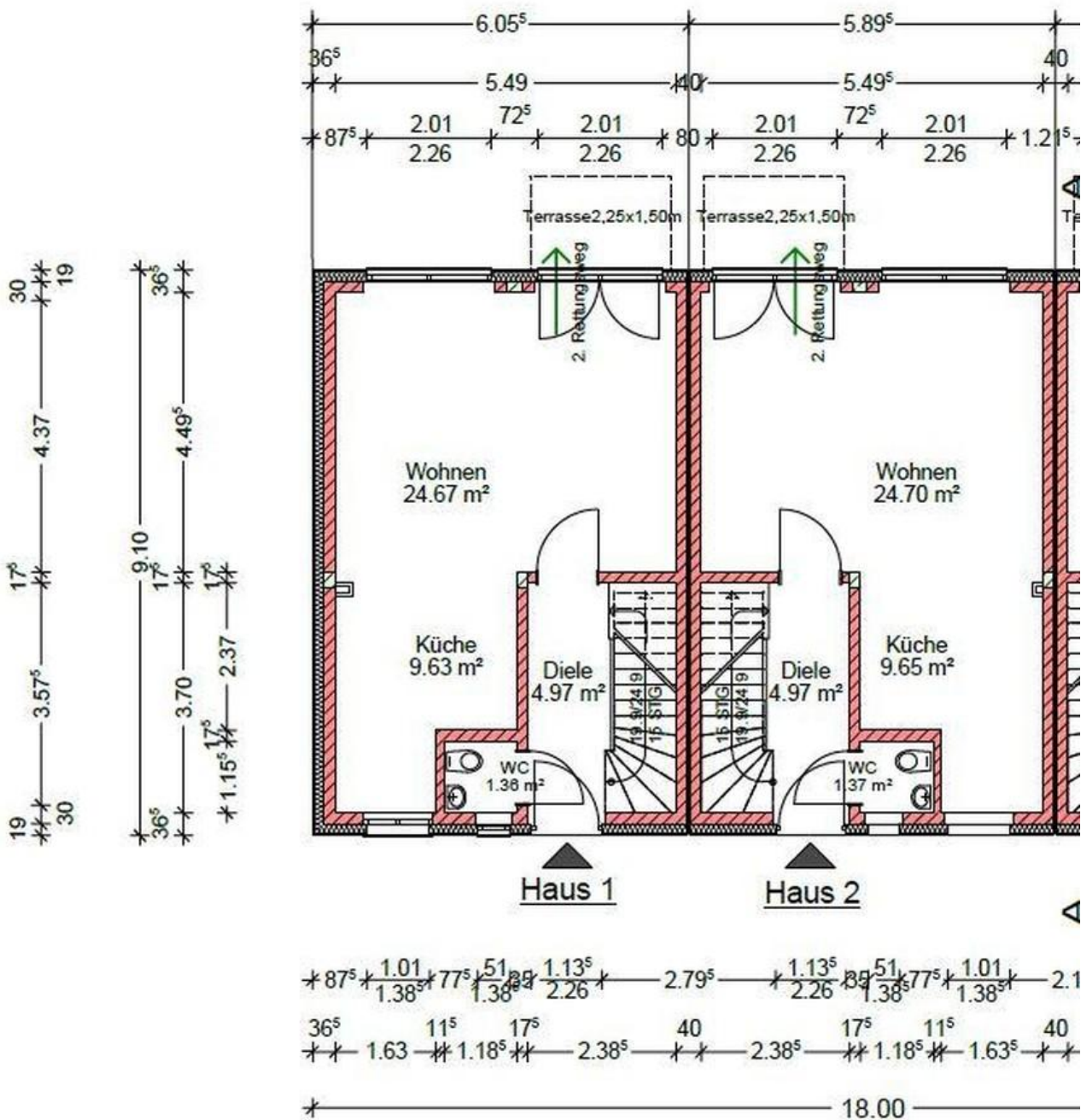
Vollbad mit separater Dusche



Vollbad mit separater Dusche



# Exposé - Grundrisse

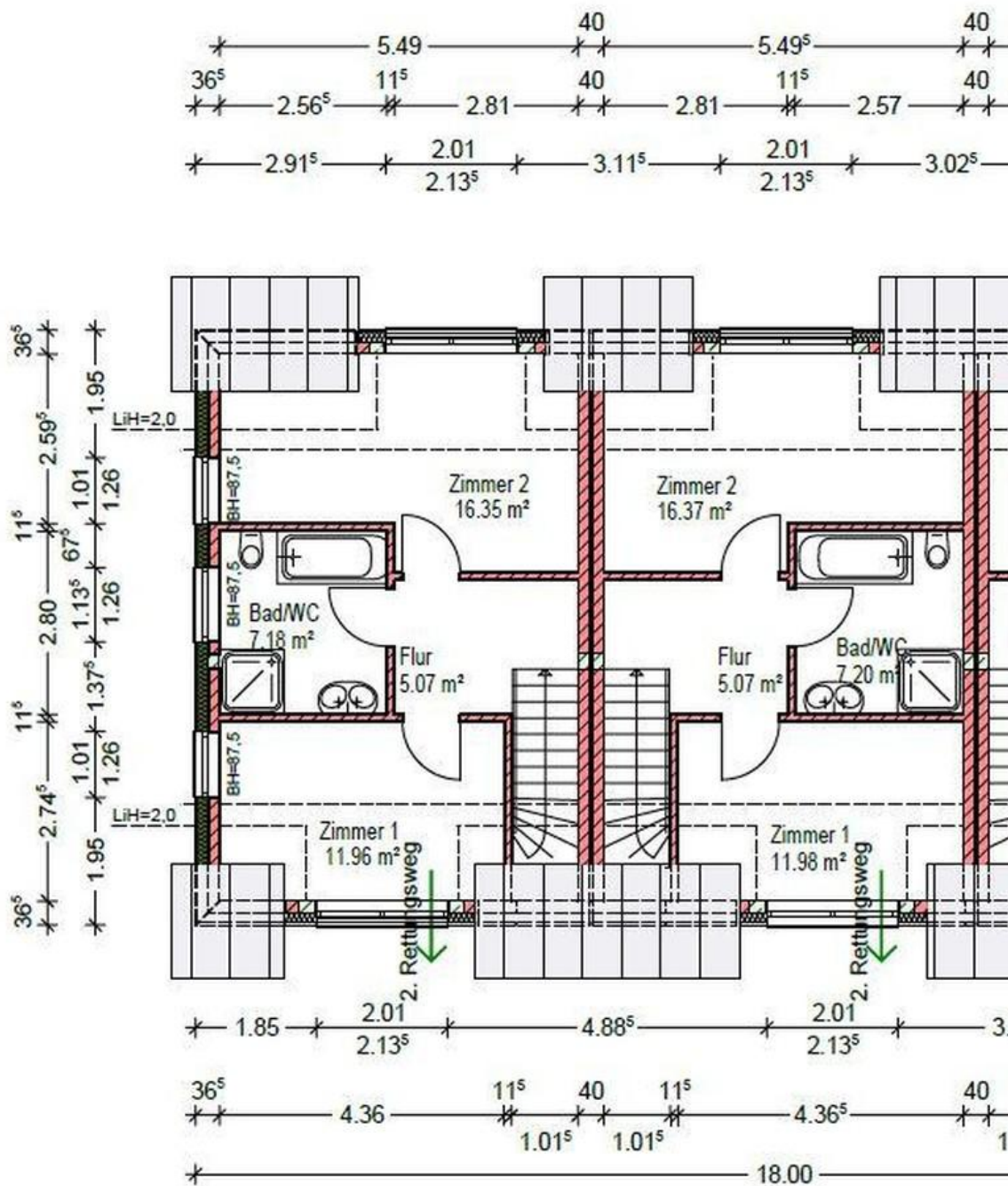


## Erdgeschoss

Erdgeschoss



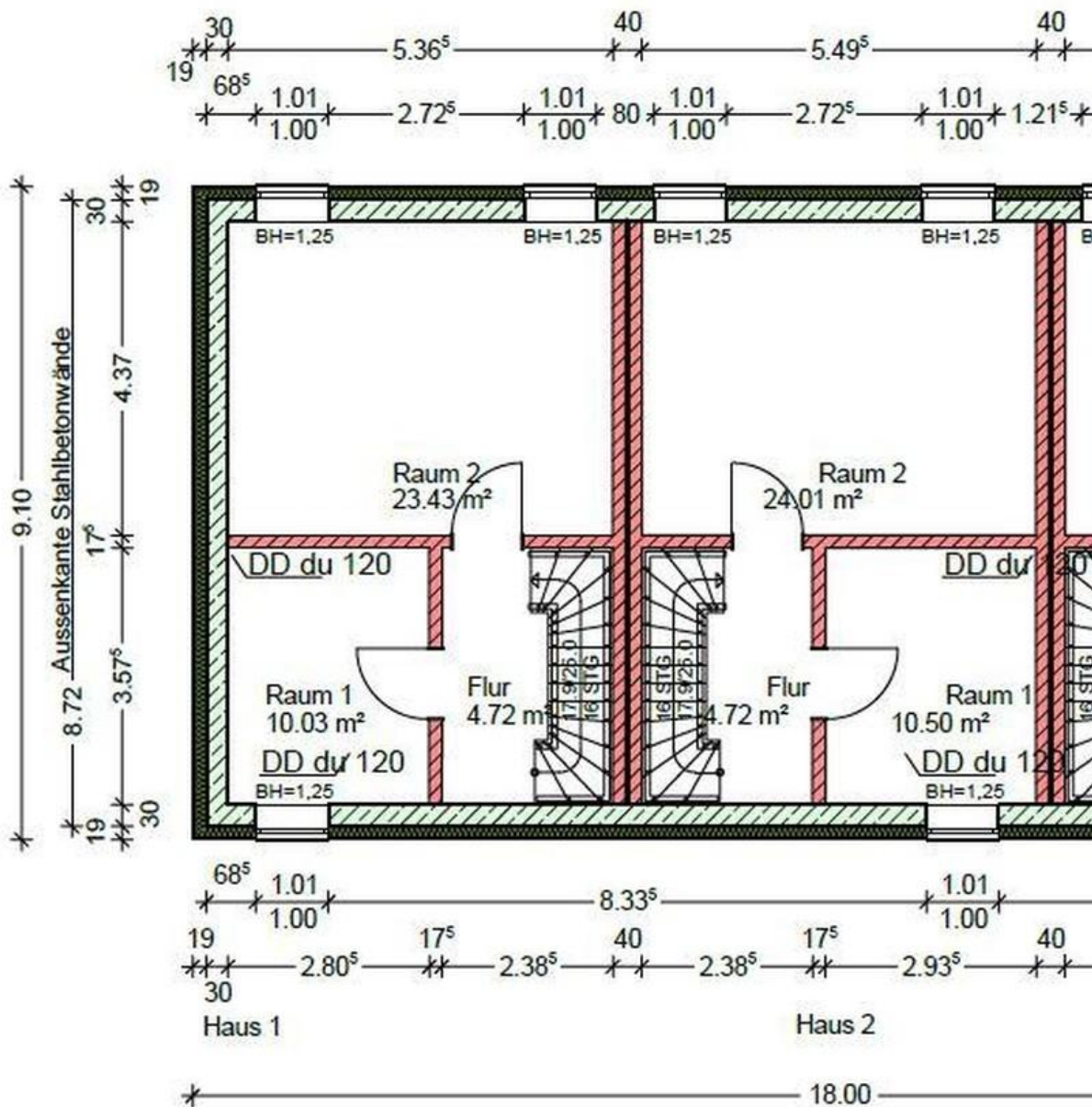
# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss

1. Obergeschoss

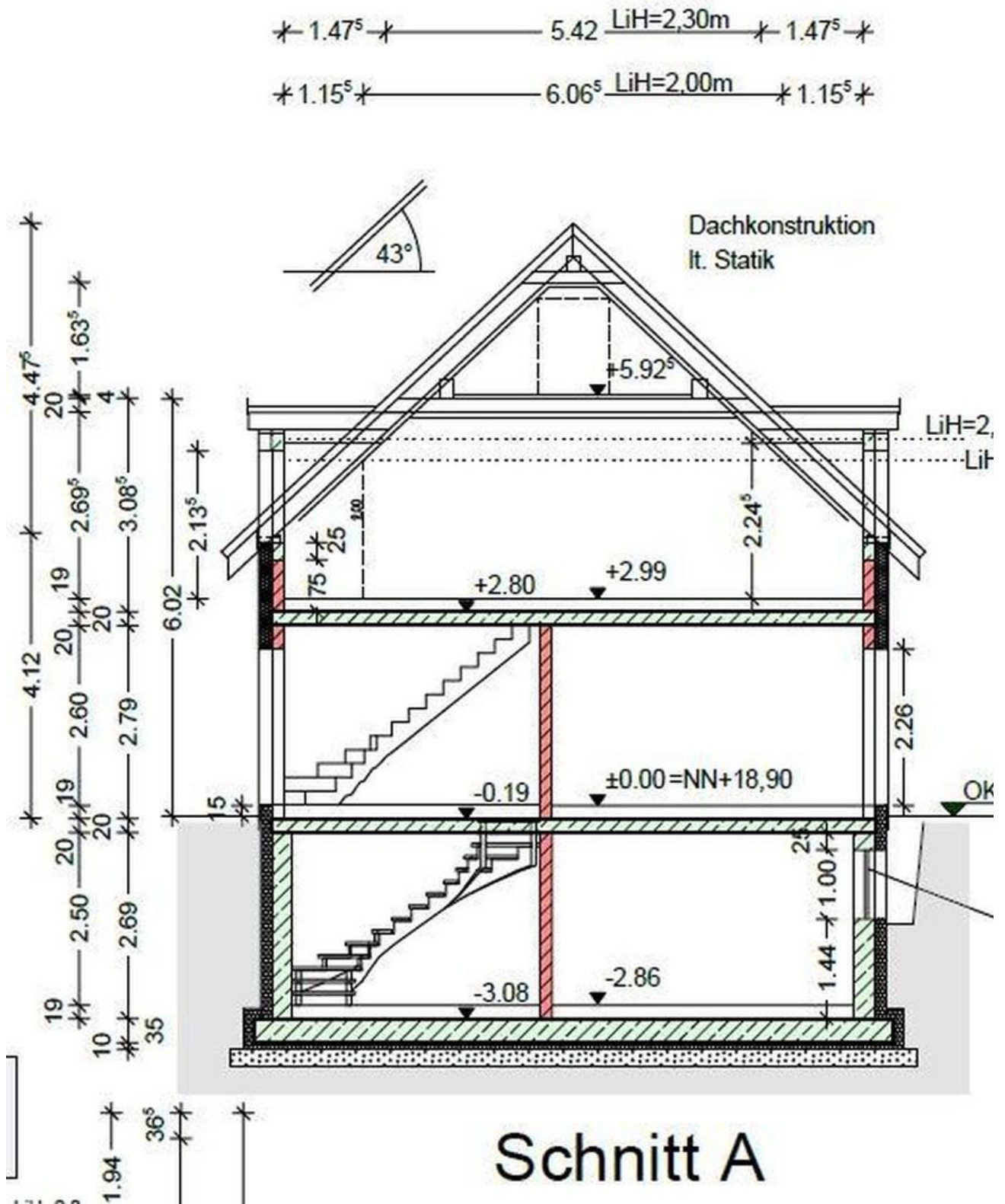
# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Keller

# Exposé - Grundrisse



Schnittzeichnung