

Hamburg – Poppenbüttel

# Schicke Komfortwohnung im Herzen des Alstertals

*Número da propriedade: 25101003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 109 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25101003	Preço de compra	780.000 EUR
Área	ca. 109 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2006	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	64.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.06.2026	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





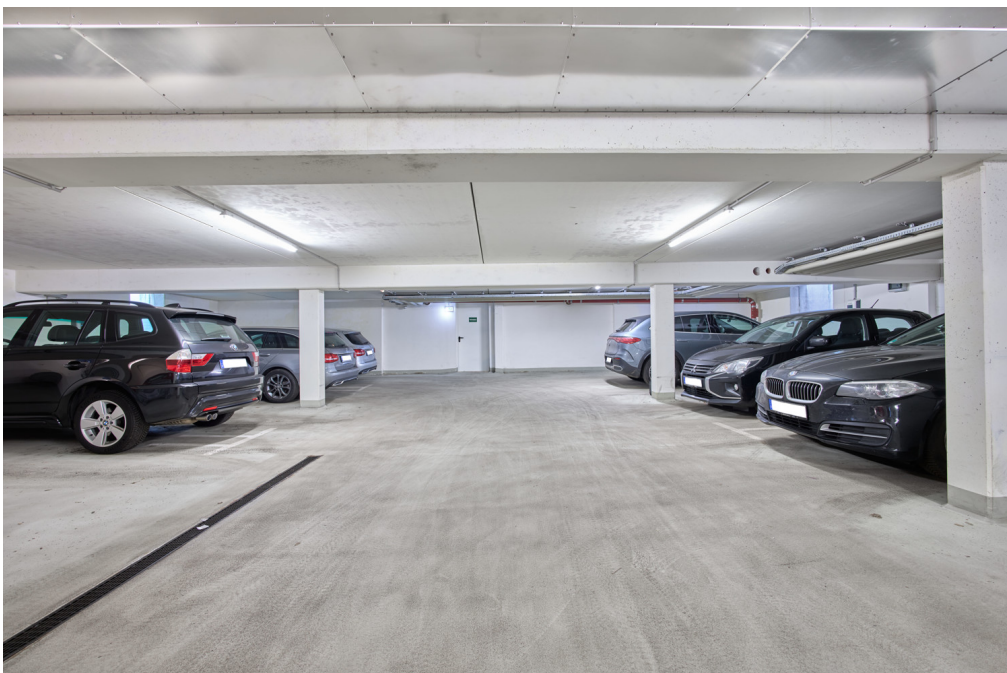
Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel**

## Uma primeira impressão

Diese wunderschön gelegene, helle und moderne Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer im Jahr 2006 erbauten Stadtvilla der Marienhof-Residenz. Sie ist direkt zwischen Alsterlauf und Poppenbüttler Markt gelegen. Durch das "Alstertor" (wenige Meter neben der Eingangstür) gelangen Sie direkt an den wunderschönen Alsterwanderweg. Abgerundet wird das Wohnbild durch einen parkähnlich angelegten Garten. Die ruhige aber zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur bietet alles, was Sie zum komfortablen Wohnen benötigen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, Helligkeit sowie eine moderne Ausstattung. In der schicken Einbauküche sind hochwertige Markengeräte verbaut. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zu dem südlich ausgerichteten Hauptbalkon, der Ihnen ein perfektes Penthouse-Gefühl ermöglicht. Sowohl über die Wohnküche als auch über das Arbeitszimmer gibt es jeweils einen direkten Zugang zu dem zweiten, nach Westen ausgerichteten Balkon. Das separate Schlafzimmer inkl. stilvollem Einbauschränk bietet ausreichend Platz für Ihre Träume. Ergänzt wird das Gesamtbild der Wohnung durch zwei zeitlos schöne Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen. Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist die Erreichbarkeit über einen Fahrstuhl, der Sie bequem von der Tiefgarage ins erste Obergeschoss bringt. Darüberhinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 13 m<sup>2</sup> großen Abstellraum im Keller, der zusätzliche Staufläche bietet. Für Fahrradliebhaber gibt es zudem einen Fahrradkeller. Abgerundet wird das Bild durch eine direkt im Haus befindliche Tiefgarage. Ein Stellplatz ist selbstverständlich Teil dieses Angebots und dieser Wohnung zugeordnet. Im Jahre 2024 wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit eine Energieumstellung auf Wärmepumpe vorgenommen. Die Wohnung wurde im Jahr 2006 erbaut und befindet sich in einem hochwertigen Zustand. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Eigentumswohnung!

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Tudo sobre a localização

Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben sowie naturnahem Wohnen aus. Die Wohnungsanlage ist eingebettet in ein parkähnliches Grundstück und liegt im grünen Poppenbüttel direkt am Alsterlauf, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Radwanderungen oder Joggingrunden einlädt. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Fußgängerzuweg zum Alster- Schleusenteich, das Arboretum Marienhof sowie der Hennebergpark mit der kleinen privaten Burg Henneberg. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler Markt bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden. Darüber hinaus bietet Ihnen das exklusive Alstertal-Einkaufszentrum in der Nachbarschaft zahlreiche Geschäfte und eine ausgezeichnete Gourmetmeile - hier können Sie bei jedem Wetter nach Herzenslust shoppen. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg, Spa und Fitness-Clubs wie das Aspria oder das Meridian Alstertal und diverse weitere Sportvereine. Auch für das Kulinarische müssen Sie Ihr Viertel nicht verlassen: Sowohl internationale als auch regionale Spezialitäten-Restaurants, weit über Poppenbüttels Grenzen hinaus beliebt, können Sie bequem fußläufig erreichen.



Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2026. Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número da propriedade: 25101003 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburgo - 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)