

Hamburg – Poppenbüttel

# Hochwertiges Familienglück

CODE DU BIEN: 25101006



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

PRIX D'ACHAT: 975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101006
Surface habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	975.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	142.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986



CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété





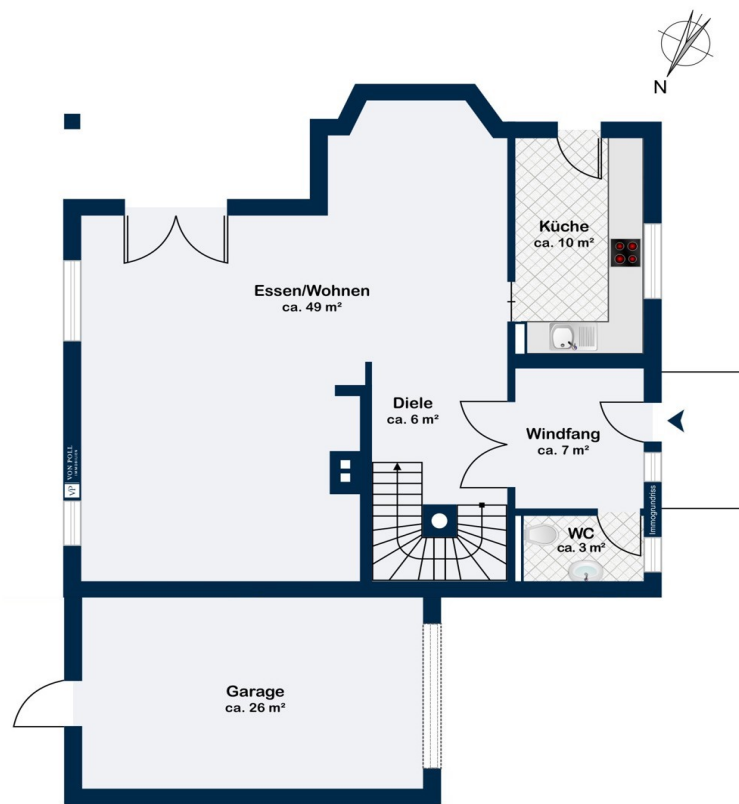
CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## La propriété

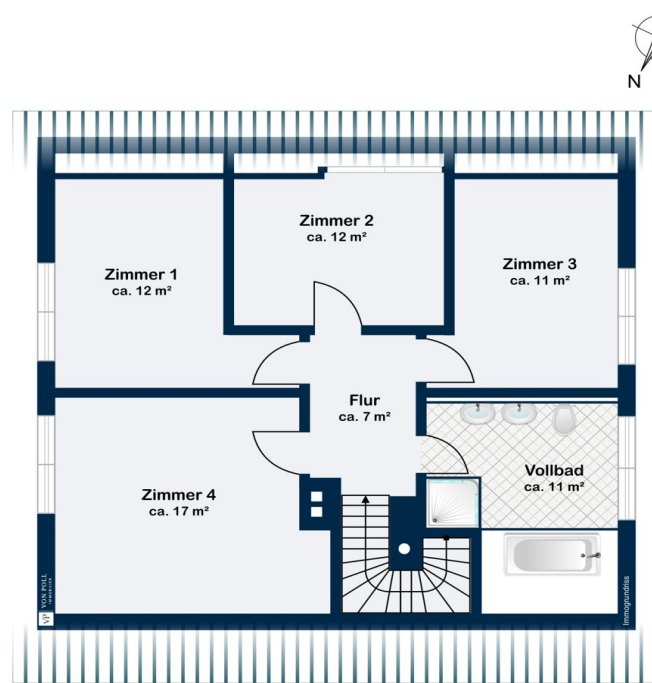


CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Plans d'étage

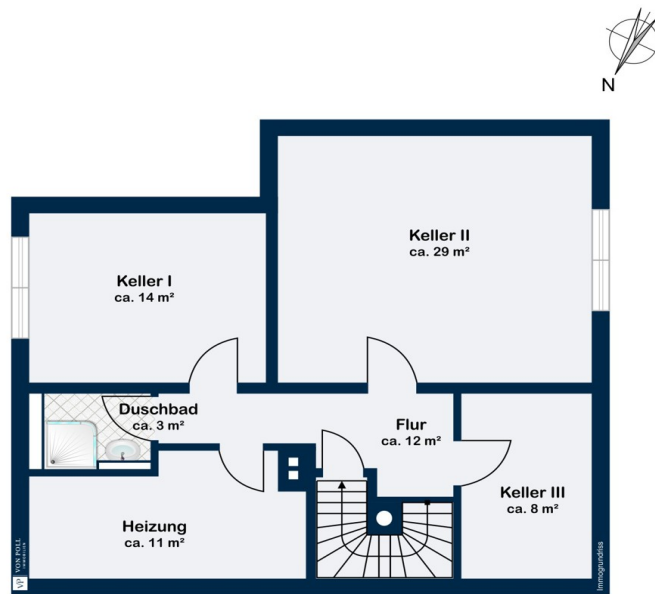


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Keller

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Une première impression

Diese Immobilie, die sehr hohen Ansprüchen gerecht wird, steht zum Verkauf. Ob es um die Durchdachtheit, Größe oder Liebe zum Detail geht: der perfekte Familienort zum Wohlfühlen und Entspannen. Dieses geräumige Einfamilienhaus wurde 1986 unter Verwendung hochwertiger Materialien erbaut. Das Objekt wird durch einen sehr großzügigen Eingangsbereich betreten. Hier im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einem lichtdurchfluteten Wohnraum mit stilvollem Kachelofen nebst dem Essbereich, einem Gäste-WC, sowie einer modernen Einbauküche samt Markengeräten. Von dem großzügigen Flur aus gelangen Sie in das Ober- und Untergeschoss, das teilweise wohnlich nutzbar ausgebaut wurde. Im Obergeschoss befinden sich neben vier geräumigen Schlafzimmern auch das komfortable Vollbad. Das Dachgeschoss dient als zusätzliche Lagermöglichkeit Ihrer Schätze. Im Untergeschoss wurden drei schöne Räume nebst einem Duschbad wohnlich ausgebaut und zu diesem Zweck genutzt. Zudem befinden sich hier der Waschkeller, der Heizungsraum sowie andere Abstell- und Lagerungsmöglichkeiten. Das Obergeschoss verfügt über einen praktischen Wäscheschacht, der die Familienwäsche gleich in den Keller befördert. Eine zentrale Staubsauganlage rundet die kluge Einrichtung ab. Der Außenbereich dieses Hauses besteht aus einer großzügigen Südterrasse - selbstverständlich mit elektrischer Markise. Ein kleiner, elektrisch zu bedienender, beruhigender Steinspringbrunnen ist ebenfalls Teil des wunderschönen Gartens. Eine wunderschön eingewachsene Oase! Die geräumige Garage sowie zwei weitere PKW-Stellplätze gehören ebenfalls zu diesem familienfreundlichen Angebot. Überzeugen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung - hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause!

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Détails des commodités

- \* Neue Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- \* Neues Vollbad und Gäste-WC
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Wäscheschacht
- \* Modernes Lichtensemble (LED) innen und außen
- \* Stilvoller Kachelofen / Kamin
- \* Elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- \* Terrasse mit großer Markise und Wärmestrahler
- \* Wasserpumpe im Garten
- \* Springbrunnen im Terrassenbereich
- \* Komfortable Garage mit Gartenzugang

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Poppenbüttel in der Nähe zum Alsterlauf. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern auf eingewachsenen Grundstücken. Die Dinge des täglichen Bedarfs können am Poppenbüttler oder Saseler 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 oder zu Fuß gut zu erreichen. Für sportliche Aktivitäten befinden sich in der Nähe der SC Poppenbüttel sowie der Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg, Spa und Fitness-Clubs wie das Aspria oder das Meridian Alstertal und diverse weitere Sportvereine. Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben sowie naturnahem Wohnen aus. Er verfügt 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.

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 142.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25101006 - 22399 Hamburg – Poppenbüttel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)