

Mitten im Leben, Maisonette Wohnung mit ca. 123 m² + TG in 22393 Hamburg Poppenbüttel

22393 Hamburg, Maisonettewohnung zum Kauf

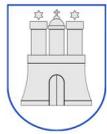
Objekt ID: 6448

Maisonette Wohnung

360°
Virtuelle
Besichtigung

ID: 6448

Poppenbüttel

HAMBURG MICHAEL  IMMOBILIEN KETTLER



Wohnfläche ca.: 61 m² - Gesamtfläche ca.: 122,50 m² - Zimmer: 3 - Kaufpreis: 499.000
EUR



Mitten im Leben, Maisonette Wohnung mit ca. 123 m² + TG in 22393 Hamburg Poppenbüttel

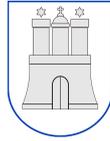
Objekt ID	6448
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	22393 Hamburg
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	61 m ²
Nutzfläche ca.	61,50 m ²
Gesamtfläche ca.	122,50 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,25 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hausgeld	427 EUR
Kaufpreis	499.000 EUR





Objektbeschreibung

Zu dieser Immobilie haben wir einen 360° Rundgang sowie einen Videofilm erstellt.

Die Links hierfür, sowie das Langexposé mit allen Bildern senden wir Ihnen gerne, nachdem wir telefoniert haben, per Email zu.

Bitte beachten Sie, dass wir nur vollständige Anfragen mit Adresse, Emailadresse und Telefonnummer weiter bearbeiten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Wohnen Sie in der anspruchsvollsten Lage von Hamburg-Poppenbüttel. Diese charmante Maisonettewohnung in der zweiten Etage eines Mehrparteienhauses überzeugt nicht nur mit der guten Lage, sondern auch mit raffiniertem Schnitt und flexibler Nutzbarkeit. Ihr Vorteil: Sie machen Sie aus einer Wohnung zwei, denn es ist möglich, den oberen Bereich zu einem eigenständigen Apartment auszubauen, um eine zusätzliche Kapitalanlage zu erschaffen. Es gibt zwei separate Wohnungseingänge mit Gegensprechanlagen und auch die entsprechende Teilungserklärung liegt bereits vor. Außerdem darf diese Immobilie gewerblich wie auch privat genutzt werden.

Eingangsbereich und Wohnzimmer

Über das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangen...

+++ Die Fortsetzung der Beschreibung sowie weitere Bilder erhalten Sie mit unserem Exposé. +++

Ausstattung

Außenbereich:

- innenliegender Garten
- Etage 2/3

Wohnzimmer:

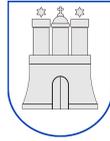
- Türöffner mit Fernsprecher
- sehr schönes, lichtdurchflutetes, geräumiges Wohnzimmer
- großer Süd/West Balkon
- schöner Blick in eine Baumallee
- große bodentiefe Fensterfront mit Sockel zur Balkontür
- helles Designlaminat mit Holzoptik
- Fußbodenheizung
- Raumsparntreppe mit Geländer

Gäste-WC

- links vom Wohnzimmer
- grau-melange, anthrazitfarbene Bodenfliesen
- weiß-melange, große Wandfliesen
- Hänge-WC mit Wandsockel
- Fußbodenheizung

Bad mit Dusche:





- grau-melange, anthrazitfarbene Bodenfliesen
- weiß-melange, große Wandfliesen
- Hänge-WC mit Wandschüssel
- Waschbecken mit Unterschrank
- Fußbodenheizung

Küche:

- vom Wohnzimmer geht es in die Küche
- Einbauküche mit Fenster
- Backofen mit Ceranfeld ca. 2015 Siemens
- Sandfarbene Bodenfliesen
- Geschirrspüler Siemens

Oberer Raum mit eigener Eingangstür:

- oder über die Raumpartreppe zum oberen Bereich
- als Büroraum oder zusätzliches, gemütlicher Wohlfühlraum nutzbar
- 2 schöne Doppel-Veluxfenster
- 2 Heizkörper, Gasheizung
- Türöffnungsanlage mit Fernsprecher
- Eingebaute Wandstrahler
- 2 Abseiten
- Dieser Raum kann lt. Eigentümetbeschluss zu Wohnraum umgenutzt werden, er ist derzeit als Nutzfläche / Hobbyraum deklariert.

Keller:

- großer Keller mit Abstellmöglichkeiten
- Eigener Tiefgaragenstellplatz

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir keine Objektadresse am Telefon nennen und nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Anbieter Kontaktieren) mit Adressangabe, Emailadresse (wenn vorhanden) und Telefonnummer bearbeiten können. Einen Besichtigungstermin können wir erst mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie das Exposé mit unserer Email erhalten und heruntergeladen haben.

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen.

Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.Kettler-Immobilien.de

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen,

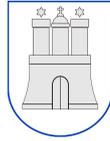


Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E





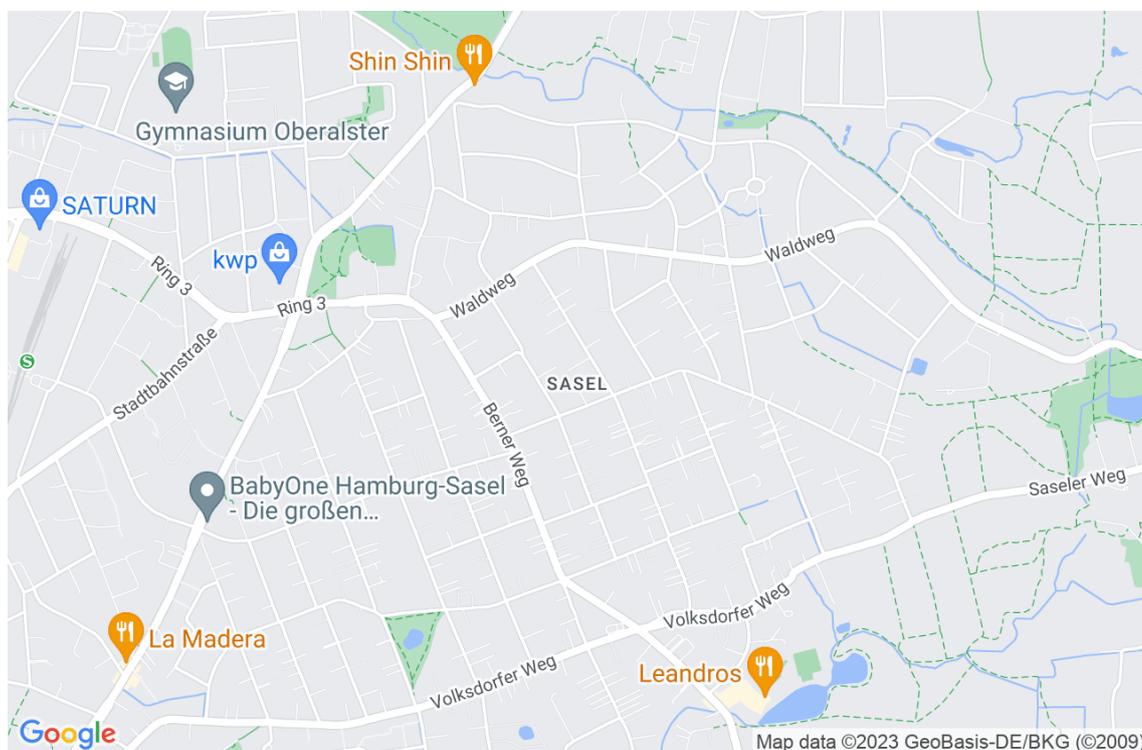
Lage

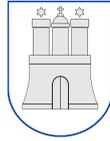
Unberührte Natur, der Alsterwanderweg, diverse Naturschutzgebiete, ansprechende und hochwertige Nachbarschaftsbebauung auf parkähnlichen Grundstücken, das schönste Einkaufszentrum Hamburgs und überregional, dörflicher Charme mit U- und S-Bahn-Anschluss und ca. 30 Min Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt. Unmöglich sagen Sie? Nein! Das Hamburger Alstertal!

Ursprünglich gehörten offiziell nur die vier Stadtteile Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel, und Wellingsbüttel zum Alstertal. Jedoch hat sich dieser Begriff als Sammelbegriff für sämtliche Stadtteile eingebürgert, die nordöstlich vom Zentrum entfernt liegen und durch welche die Alster fließt. Demnach gehören außerdem folgende Stadtteile dazu: Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Duvenstedt. Ferner gehört der Stadtteil Volksdorf dazu.

Das Alstertal gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs und wird auf Grund seiner natürlichen Umgebung insbesondere von Familien und Naturliebhabern geschätzt. Dieses Gebiet wird überwiegend von Einzelhausbebauung dominiert. Je nördlicher der Bereich im Alstertal, desto größer die Grundstücke und Häuser. So findet man beispielsweise in Ohlstedt und Duvenstedt überwiegend Villen auf großzügigen Grundstücken, wo hingegen in Poppenbüttel oder Wellingsbüttel auch vermehrt stilvolle Mehrfamilienhäuser zu finden sind. Das durchschnittliche Einkommen in den Stadtteilen ist teilweise mehr als doppelt so hoch wie der Hamburger Gesamtdurchschnitt.

+++ Die Fortsetzung der Beschreibung sowie weitere Bilder erhalten Sie mit unserem Exposé. +++





Maisonette Wohnung Poppenbüttel



Ausblick



Wohnbereich



Duschbad



Zimmer 1



Hamburg.Poppenbüttel





Fenster Zimmer 1



Wohnbereich

**Weitere Bilder
und den Zugang zur
erhalten Sie
mit unserem
Exposé.**

360°
Virtuelle
Besichtigung

HAMBURG  **IMMOBILIEN**
MICHAEL KETTLER

www.Kettler-Immobilien.de

Weitere Bilder +360



Dachgeschoss



Dachgeschoss

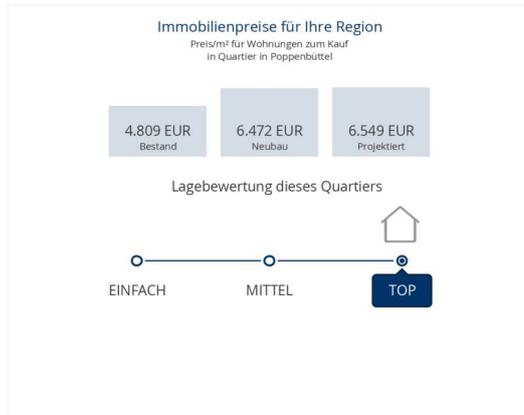
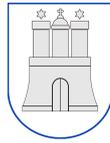
**Kostenfreie Bewertung
und
Vermarktungskonzepte
für Ihre Immobilie**
040 - 66930990

HAMBURG  **IMMOBILIEN**
MICHAEL KETTLER

www.Kettler-Immobilien.de

Kostenfreie Immobilienbewertung





Lagebewertung-Poppenbüttel



Preisentwicklung-Poppenbüttel



Grundriss

Grundriss-Skizze DG



Grundriss

Grundriss-Skizze 2. OG

