

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg Poppenbüttel

PLZ 22399 Großes Einfamilienhaus in Top Lage in Hamburg Poppenbüttel



Objekt-Nr. OM-355505

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

22399 Hamburg Poppenbüttel
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie das Potenzial dieses Einfamilienhauses aus dem Jahr 1971 mit solider Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Kinderzimmern in begehrter Lage von Poppenbüttel.

Das freistehende Haus überzeugt durch seine ruhige Lage und einen liebevoll eingewachsenen Garten. Es bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern sowie für Handwerker oder Selbstständige mit zusätzlichem Platzbedarf für Lager oder Büro.

Highlights sind die sonnige Südterrasse, große Fensterflächen mit viel Tageslicht, sowie ein Garten sowohl vor als auch hinter dem Haus. Die Wohnfläche von über 170 m² ist vollständig ausgebaut. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen trockenen, voll ausgebauten Keller mit Hobby- und Partyraum sowie eine großzügige, gemauerte Doppelgarage.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in massiver Klinkerbauweise, einschließlich der ebenfalls massiv errichteten Doppelgarage. Es verfügt über Thermopfenster aus Mahagoni sowie eine massive Mahagoni-Haustür. Die moderne Ölheizung aus dem Jahr 2007 muss nicht ausgetauscht werden. Badezimmer und Küche stammen aus dem Baujahr, wobei die hochwertigen Großgeräte in der Küche erneuert wurden. Im Erdgeschoss ist Vollparkett verlegt, und die Dach-Dämmung ist laborgeprüft asbestfrei.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet drei Schlafzimmer sowie eine Abseite. Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer mit offenem Kamin, der über Bestandsschutz verfügt, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine großzügige Wohn-Diele, ein Windfang, ein Gäste-WC, ein Badezimmer und die Küche sowie eine Südterrasse. Der voll ausgebaut Keller umfasst eine Waschküche, einen Hobbyraum, einen Partyraum, den Heizungsraum, eine Werkstatt sowie einen Vorratsraum bzw. Schachtkeller. Außerdem ist er zusätzlich durch eine Außentreppe erreichbar.

Der eingewachsene Garten erstreckt sich sowohl nach vorne als auch nach hinten und rundet das Gesamtbild ab. Eine massive Doppelgarage gehört ebenfalls zum Objekt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ruhige Wohnlage im Herzen von Poppenbüttel, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer idyllischen Straße mit blühenden Kirschbäumen im Frühjahr.

Das Poppenbüttler Zentrum (Poppenbüttler Markt) mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi und Budnikowsky, Ärzten, Apotheken und Restaurants erreichen Sie in etwa 10 Gehminuten. Mehrere Schulen befinden sich in bequemer Fahrrad- oder fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien 176, 178 und 276 sind jeweils in ca. 5–6 Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Poppenbüttel. Das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum liegt nur rund 10 Minuten mit dem Auto oder Bus entfernt.

Für Freizeit und Erholung sorgt der nahegelegene Alsterwanderweg, den Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichen. Sportangebote wie der Poppenbüttler Sportverein, ein Tennisverein sowie ein Golfplatz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Der Flughafen ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

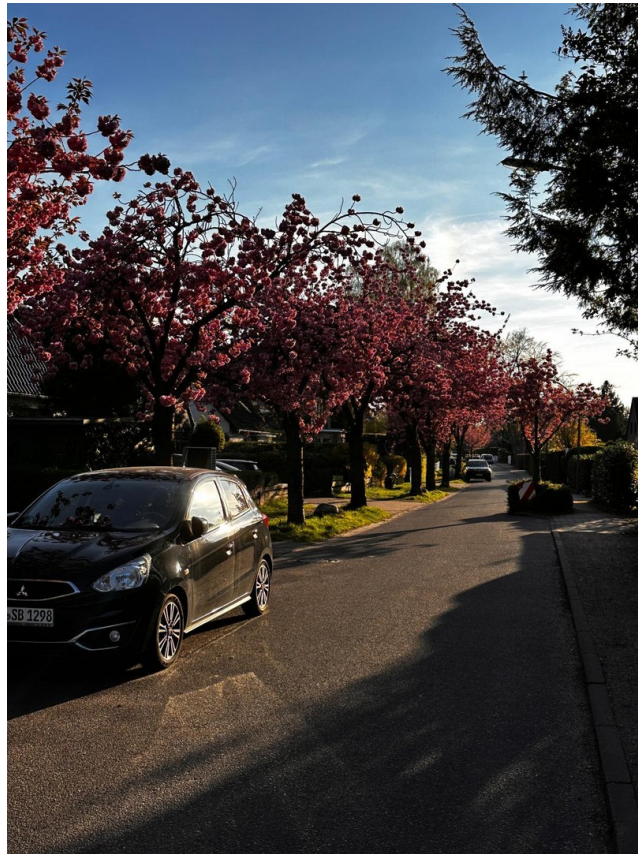
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,48 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnstraße im Frühling

Exposé - Galerie



Wohnstraße im Frühling

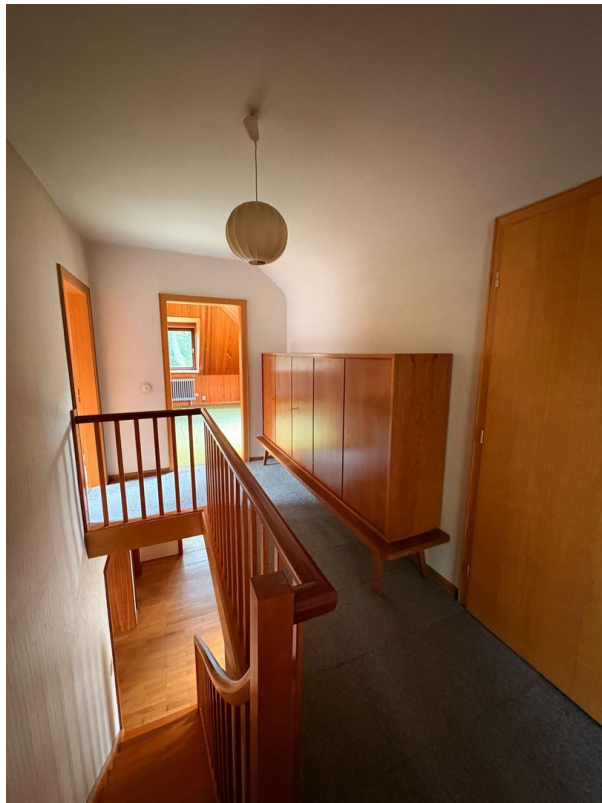


Eingangsbereich von hinten

Exposé - Galerie



Wohndiele



Flur oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Obergeschoss hinteres Zimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoss hinteres Zimmer



Obergeschoss vorderes Zimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Einfahrt



Offener Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin (Bestandsschutz)



Küche

Exposé - Galerie



Wohndiele



Kellerbar

Exposé - Galerie

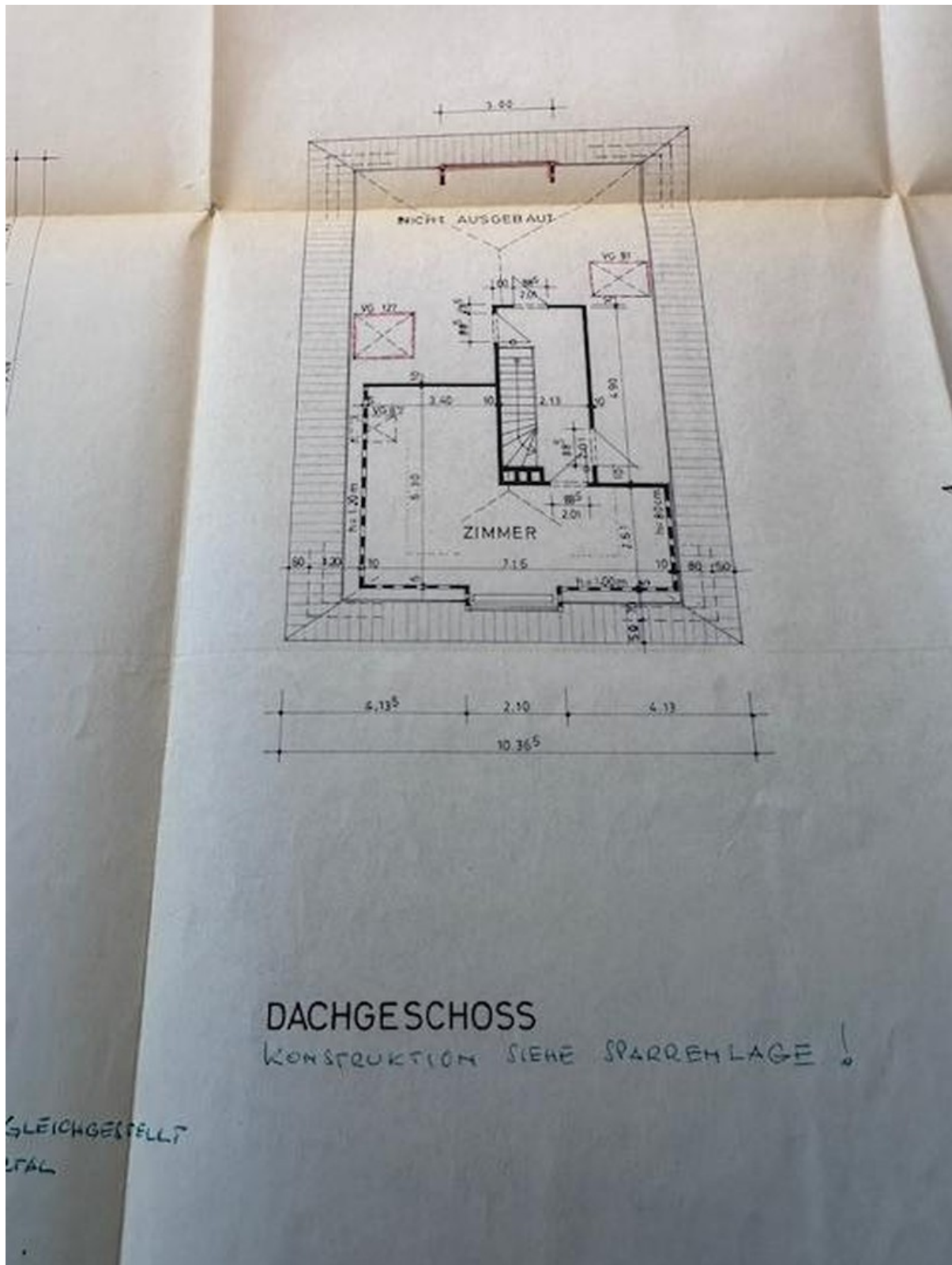


Kellerbar



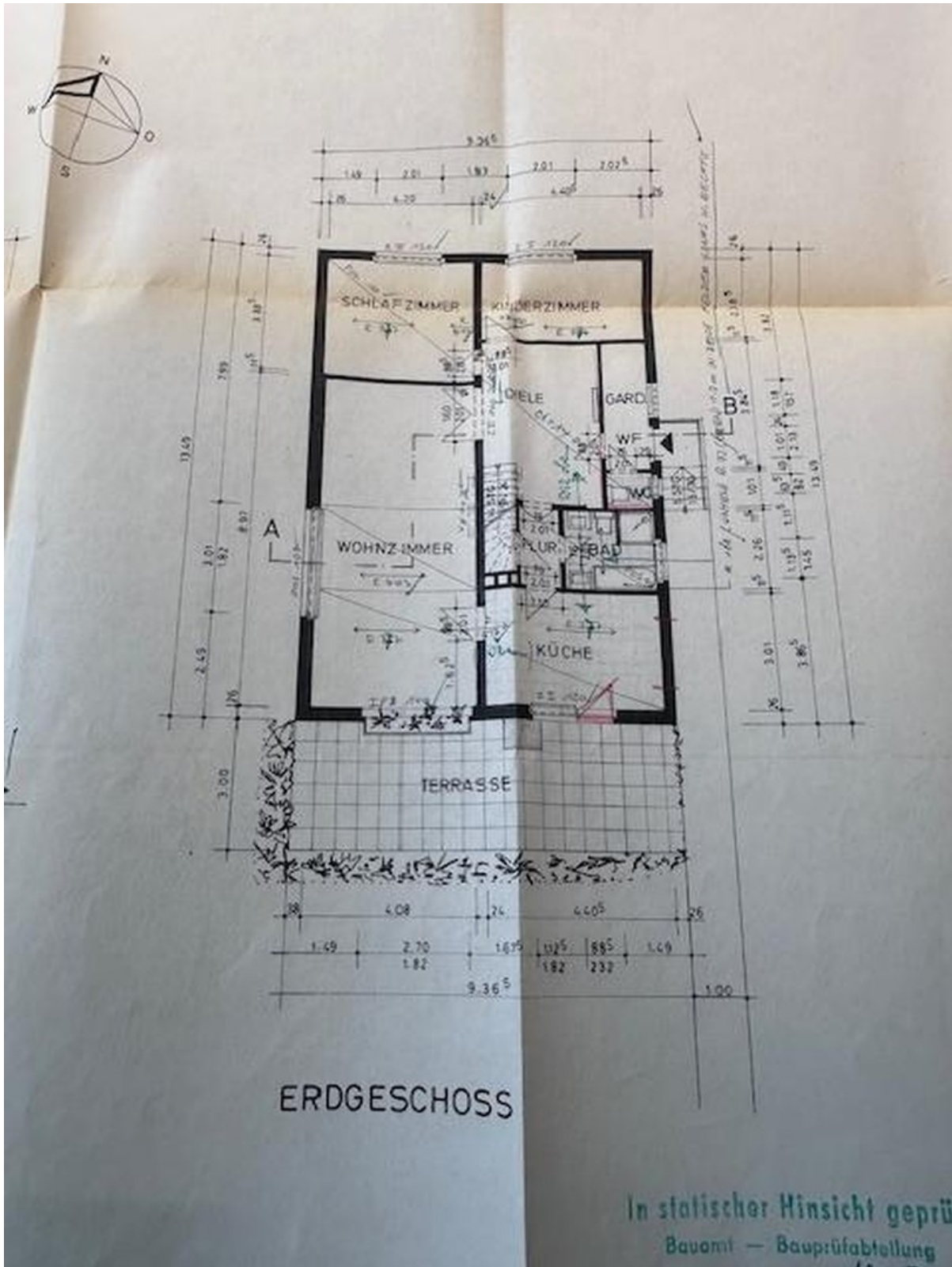
Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



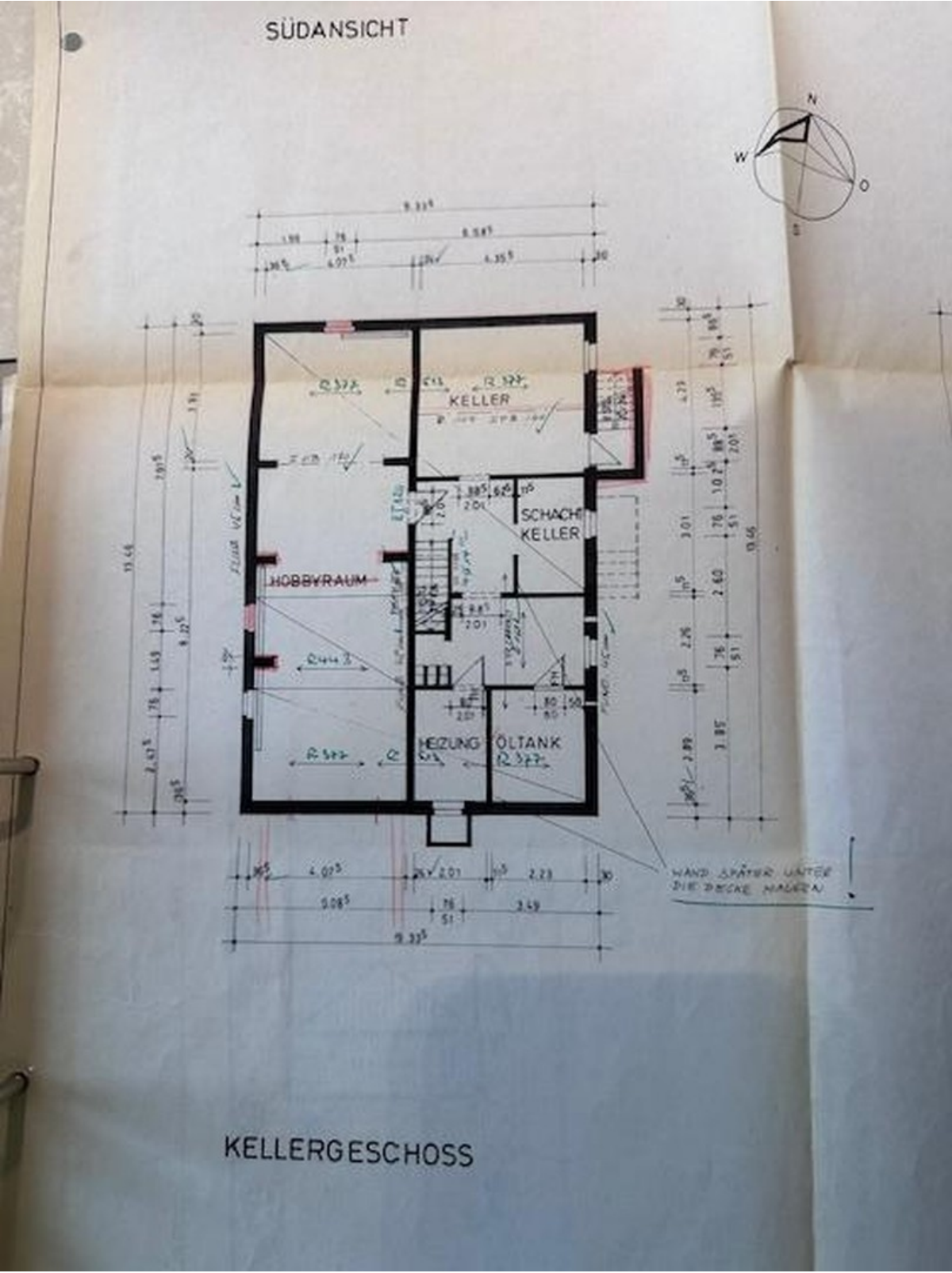
Dachgeschoss jetzt ausgebaut

Exposé - Grundrisse



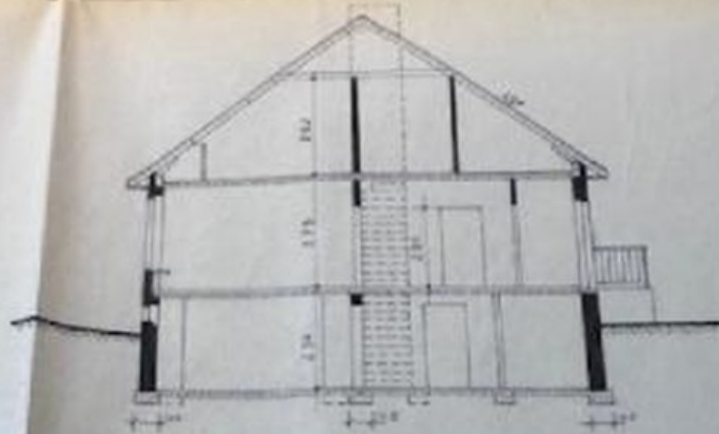
Erdgeschoss mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-B

Anlage zum Bescheid



vom 10.11.71
Freie und Hansestadt Hamburg
Bauamt Hamburg
Grünewald 21
Hamburg

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

IN HAMBURG 65, [REDACTED]

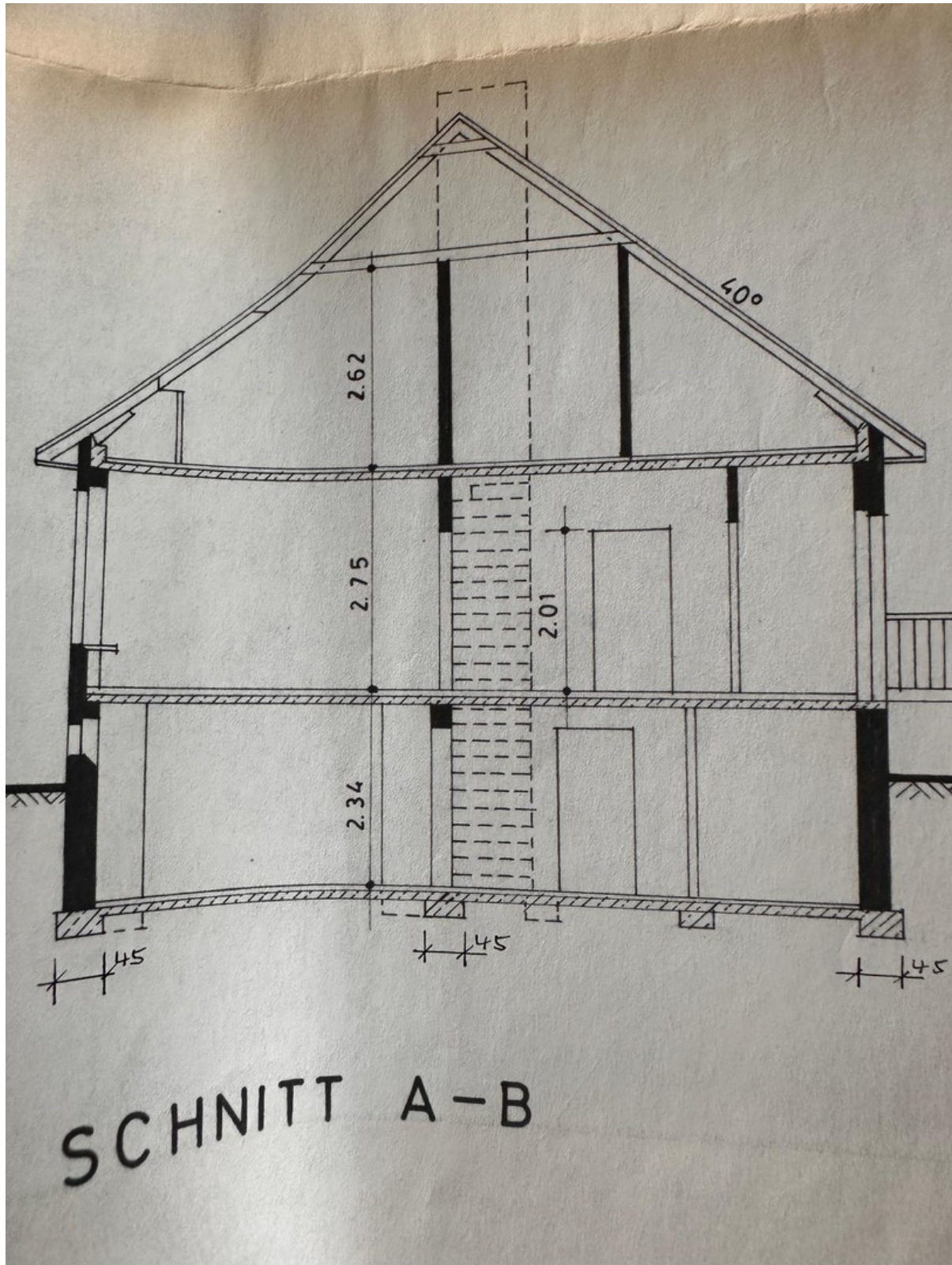
M. = 1:100

DER BAUHERR
HANS ISEBARN
HAMBURG 64
SCHULTESSDAMM 1

DER ARCHITEKT
HAMBURG, 123 1971
RUDOLF BUSEKROS
ARCHITEKT BDB
HAMBURG-WELLINGSBUTTEL
OP DE SOLT 34 - RUF 526 24 29

R. Busekros

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-B

Raumhöhen