

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Lichtdurchflutete Terrassenwohnung im EG über zwei Ebenen im Alstertal



Objekt-Nr. OM-393079

Terrassenwohnung

Verkauf: **589.000 €**

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	40,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung über 2 Etagen bietet Ihnen mit ca. 108 qm Wohnfläche im Reihenhausharakter ein neues Zuhause für Paare oder eine kleine Familie. Erbaut wurde dieses außergewöhnliche Objekt im Jahre 2001 und befindet sich in einer idyllischen Eigentumswohnanlage mit drei großen Teichen. Alle Zimmer der Wohnung sind mit bodentiefen Fenstern versehen, die für ein helles und freundliches Raumgefühl sorgen. Alle Fenster sind mit Plissees und Insektenschutz ausgestattet. In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung. Die hochwertige moderne Einbauküche verbindet sich mit dem Wohn- und Essbereich. Die Geräte sind alle auf den neusten Stand. Eine Kombination aus weißem Hochglanz in Verbindung mit matt-grauen Schränken und Arbeitsplatte und Küchenspiegel in Holzoptik. Das Obergeschoss erreicht man über die beleuchtete, hölzerne Faltwerktreppe mit stilvollem Glasgeländer. Das Loft ähnliche Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick ins Grüne, das bei Bedarf mit wenig Aufwand wieder in zwei separate Zimmer umgewandelt werden kann, sodass in der Wohnung dann wieder 4 Zimmer zur Verfügung stehen, ist hervorzuheben. Das Highlight der Wohnung ist die 40 qm große Südterrasse mit WPC-Boden, stilvoller Beleuchtung, Wasseranschluss, elektrische Markise mit Fernsteuerung und einem kleinen Schuppen. Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert. Dabei wurden die Türen und Türzargen, Fußböden, Wasser- und Stromleitungen sowie Netzwerkverkabelung komplett erneuert. Küche / Treppe / Gäste-WC / Bad (Walk In Dusche) wurden vollständig modernisiert. Zusätzlich wurde die Heizungsanlage erneuert. Optional besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz käuflich zu erwerben und zwei Stellplätze zur Miete zu übernehmen. Des Weiteren steht Ihnen neben Ihrem eigenen Kellerraum mit Licht und Strom ein gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradkeller und Fahrradschuppen zur Verfügung.

Ausstattung

- Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben für 20.000 Euro
- 2022 Küche mit hochwertigen Markengeräten erneuert
- 2022 Badezimmer und Gäste-WC erneuert
- 2022 Treppe / Türen / Türzargen / Fußboden erneuert
- 2022 Südterrasse vergrößert, ca. 40 qm mit WPC mit Beleuchtung und Wasseranschluß erneuert
- 2022 Heizungsanlage erneuert
- Loft ähnliches Schlafzimmer
- Bodentiefe Fenster mit Plissees und Insektenschutz
- Heizung und Licht mit Smart Home Steuerung (Bosch)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht laut § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG

Lage

Die Immobilie liegt im Grünen von Poppenbüttel in der Nähe zum Alsterlauf und zum Kupferteich. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

Der Alsterwanderweg befindet sich unmittelbar in der Nähe.

Am Poppenbütteler Markt können die Dinge des täglichen Bedarfs eingekauft werden. Zu ausgedehnten Shopping-Touren lädt das fußläufig zu erreichende Alstertaler-Einkaufs-Zentrum ein. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Sportliche Aktivitäten sind durch den SC Poppenbüttel sowie dem Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub, dem Golfclub Treudelberg, das David Lloyd Meridian Fitness Alstertal, Aspria und diverse weitere Sportvereine möglich. Der beliebte Stadtteil Poppenbüttel verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, so erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vom S Bahnhof Poppenbüttel aus und auch mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

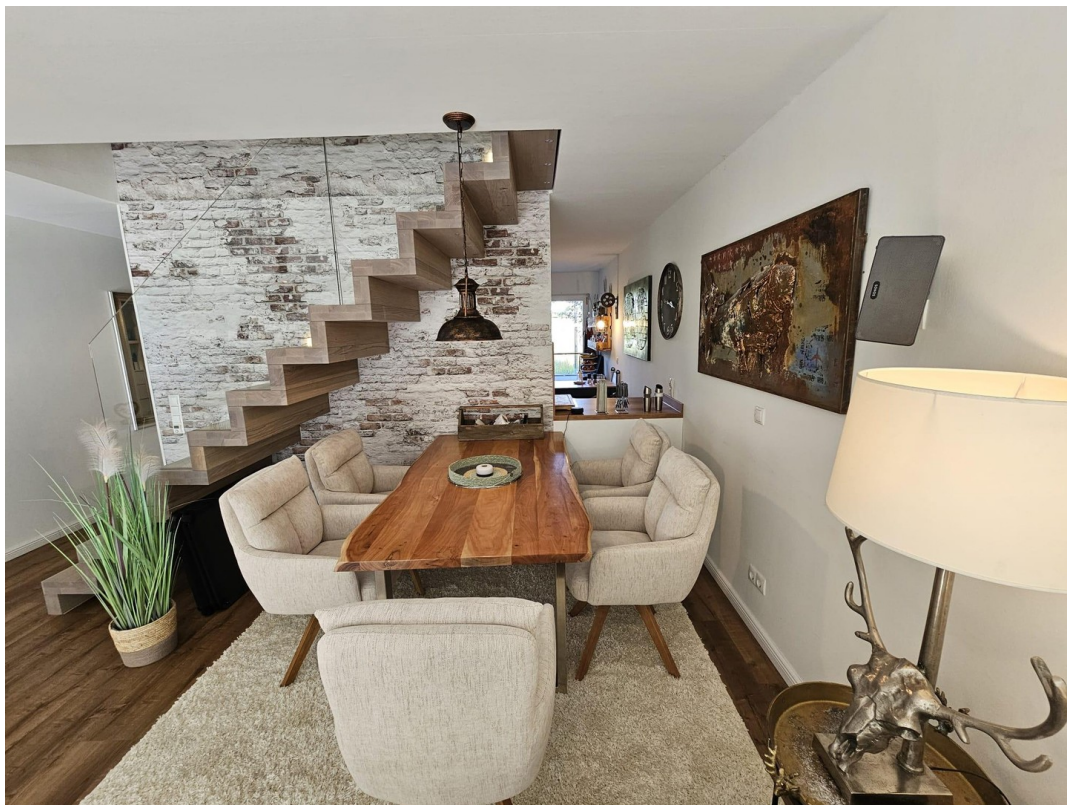


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick von Essbereich



Colage

Exposé - Galerie



Küche Blick in Innenhof



Küche



Küche

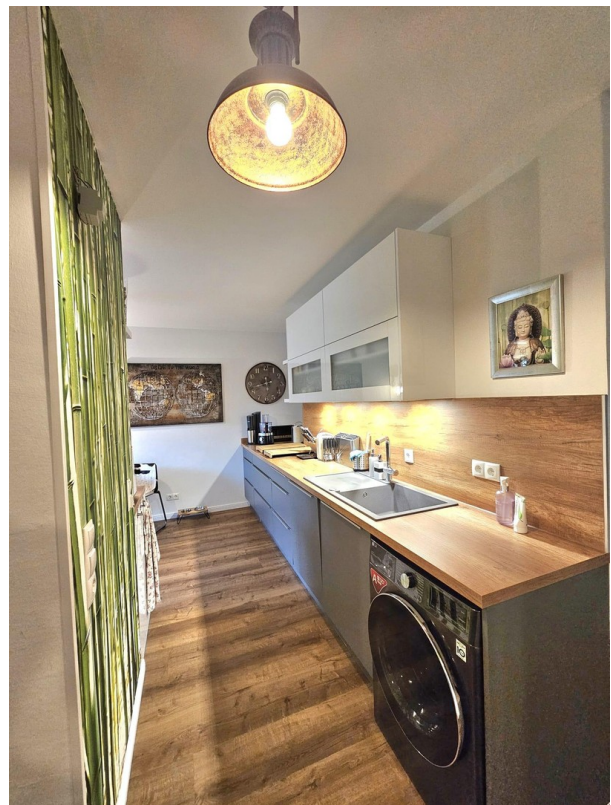
Exposé - Galerie



Küche mit Blick in den Innenho



Blick in Küche von Wohnzimmer



Küche Arbeitsplatte und Herd

Exposé - Galerie



Küche Essbereich



Essbereich in der Küche

Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Treppe Falwerkltreppe



Blick ins loftartige Schlafzim

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppe von OG ins EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer blick ins Grüne



Treppe EG ins OG Glasgelande



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Walk In Dusche



Gäste/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Gästezimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie

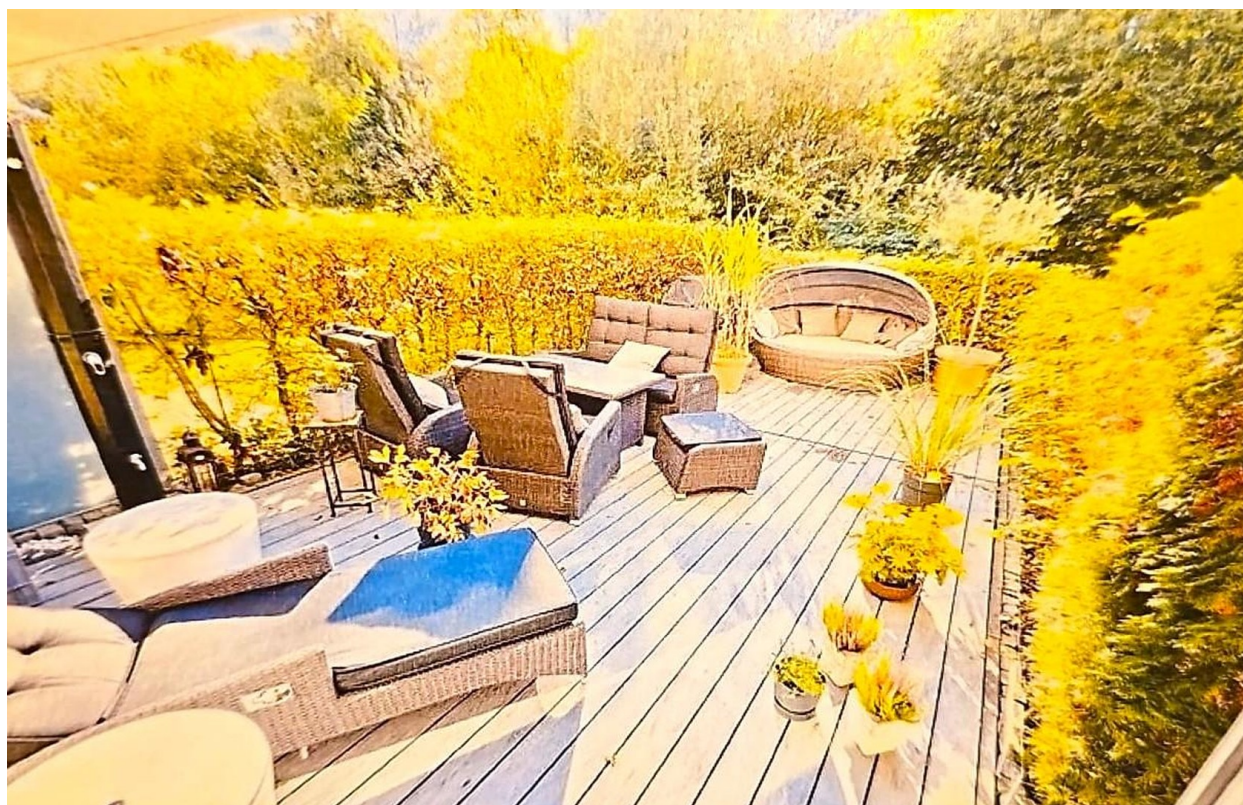


Blick in Flur



40 qm Südterrasse

Exposé - Galerie



40 Qm WPC Terrasse Südterrass



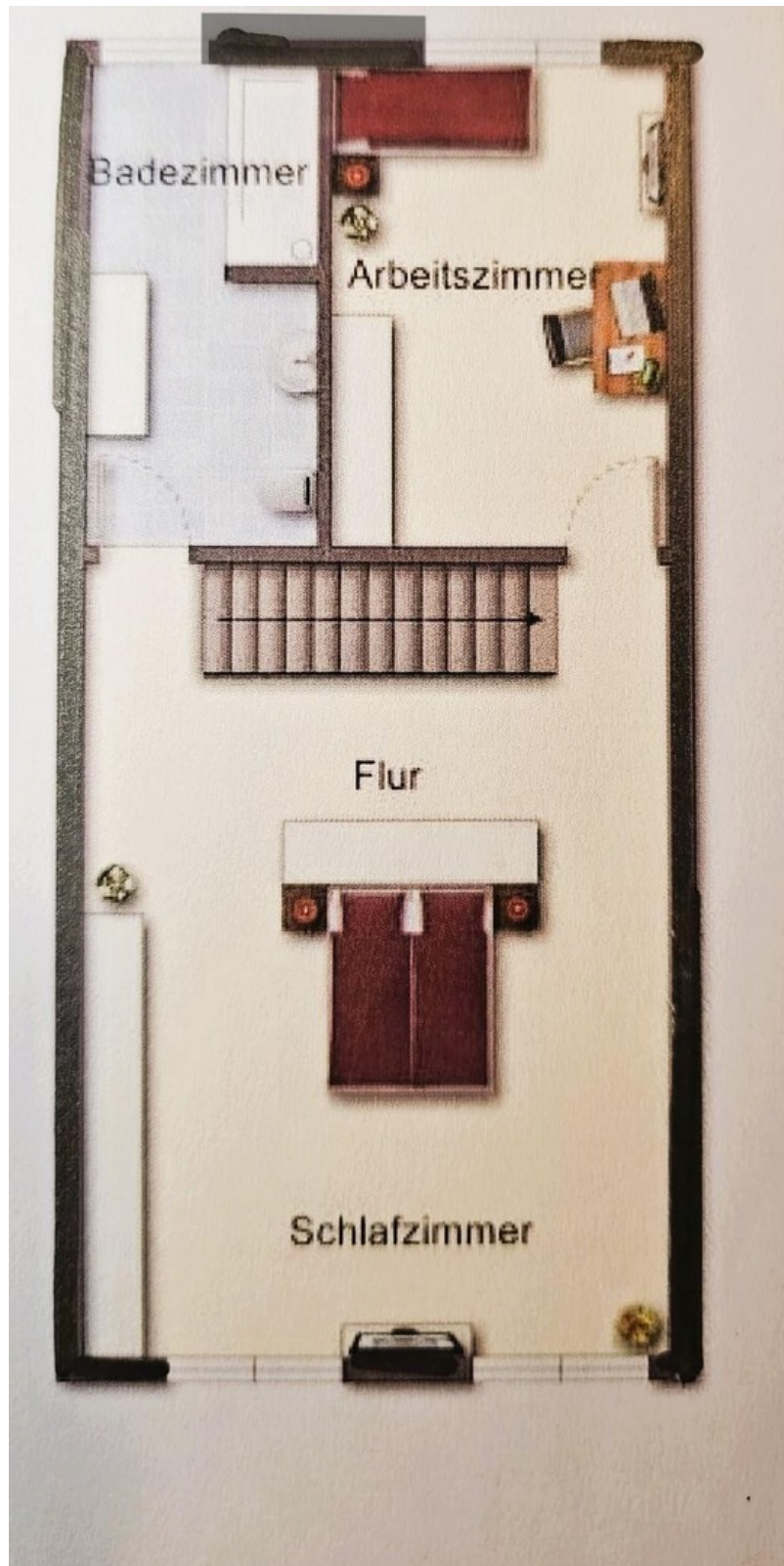
Unser Innenhof

Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG Süd West

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Süd West