

Exposé

Maisonette in Hamburg Poppenbüttel

Gartentraum+Design in Bestlage von Poppenbüttel/ohne Makler



Objekt-Nr. OM-411333

Maisonette

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:
Röhl

Stadtbahnstraße 138
22391 Hamburg Poppenbüttel
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2011
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	118,00 m²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €
Hausgeld mtl.	394 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ZWISCHEN AEZ UND ALSTERLAUF –

DURCHATMEN UND LEBENSQUALITÄT GENIEßEN ...

Außergewöhnlich schöne Gartenwohnung über 2 Etagen in Poppenbüttel: modern, hell, hochwertig ausgestattet und eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld. Terrasse, Garten, Keller, Fahrradkeller und Tiefgaragenplatz mit Wallbox und Lift. Ideal für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder Singles, die Wohnqualität, Lage und Architektur zu schätzen wissen...

Der offene Wohn-Essbereich mit Küche und gemütlicher Couchzone wird zum Herzstück des Alltags. Von hier geht's auf die Terrasse und in den Garten. Bodentiefe Fenster bringen Licht in die Räume. Das Schlafzimmer im OG ist durchdacht geschnitten. Ebenso ein zweites Schlafzimmer: Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer? Das Design-Bad ist ein edles Highlight mit Wanne und Walk-in-Dusche.

ECKDATEN + HIGHLIGHTS

- provisionsfreier Privatverkauf
- Wohnfläche: ca. 118 m² auf 2 Etagen · Baujahr 2011
- 5 Wohneinheiten im Haus
- Kaufpreis: € 689.000 · Preis pro m²: ca. € 5.839/m²

AUSSENBEREICH

- uneinsehbarer, pflegeleichter Garten zur alleinigen Nutzung
- große Sonnenterrasse, ideal zum Entspannen, Grillen und Genießen
- Gartenhäuschen für zusätzlichen Stauraum
- ruhige, gewachsene Nachbarschaft

RAUMAUFTeilUNG

- 3 Zimmer (2 Schlafzimmer im Obergeschoss + ein großer, offener Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse)
- großes Wannenbad mit ebenerdiger Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum + Abstellraum

AUSSTATTUNG + TECHNIK

- Wärmepumpe + Gastherme
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung,
- hochwertiges Riemchenparkett und moderne Fliesen
- Energieausweis liegt vor (Verbrauchsausweis, gültig bis 24.10.2028, Endenergieverbrauch: 62,5 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse: B, wesentlicher Energieträger: (Wärmepumpe + Zentralheizung) Strommix
- KfW Effizienzhaus 70

PARKEN + HAUSGEMEINSCHAFT

- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (Sondereigentum), per Fahrstuhl erreichbar: Kaufpreis: € 30.000

- weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus

- 1 Kellerraum + zusätzlicher Fahrradkeller (Gemeinschaftseigentum)

Hausgeld: € 394 + Rücklagen € 75 (zzgl. € 17 für Tiefgarage)

Verfügbarkeit: bezugsfrei ab April/Mai 2026

OBJEKT

Stadtbahnstraße 138 in 22391 Hamburg-Poppenbüttel

-> Fragen, Exposéanforderung oder Besichtigungswünsche einfach per Nachricht oder WhatsApp mit Ihrer Telefonnummer/Mailadresse zukommen lassen – wir melden uns sofort zurück.

Tel. 0172 9977466 · Frau Röhl

Ausstattung

-> Fragen, Exposéanforderung oder Besichtigungswünsche einfach per Nachricht oder WhatsApp mit Ihrer Telefonnummer/Mailadresse zukommen lassen – wir melden uns sofort zurück.

Tel. 0172 9977466 · Frau Röhl

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In Ruhe arbeiten, kreativ sein und entspannen - hier gelingt alles mühelos. Zentrale Lage mit fantastischer Infrastruktur: AEZ, Supermärkte, SPA und Fitness, Restaurants, Bus, S-Bahn Poppenbüttel und S-Bahn Wellingsbüttel, Kindergarten, Schulen – alles fußläufig erreichbar. Gleich gegenüber bietet das grüne Alstertal Erholung pur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Galerie im OG

Exposé - Galerie



Walk-in-Dusche



Vollbad

Exposé - Galerie



Garderobe



offene Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Gartenblick



offener Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Platz für Kreativität



gemütlich, offen

Exposé - Galerie



Gäste WC

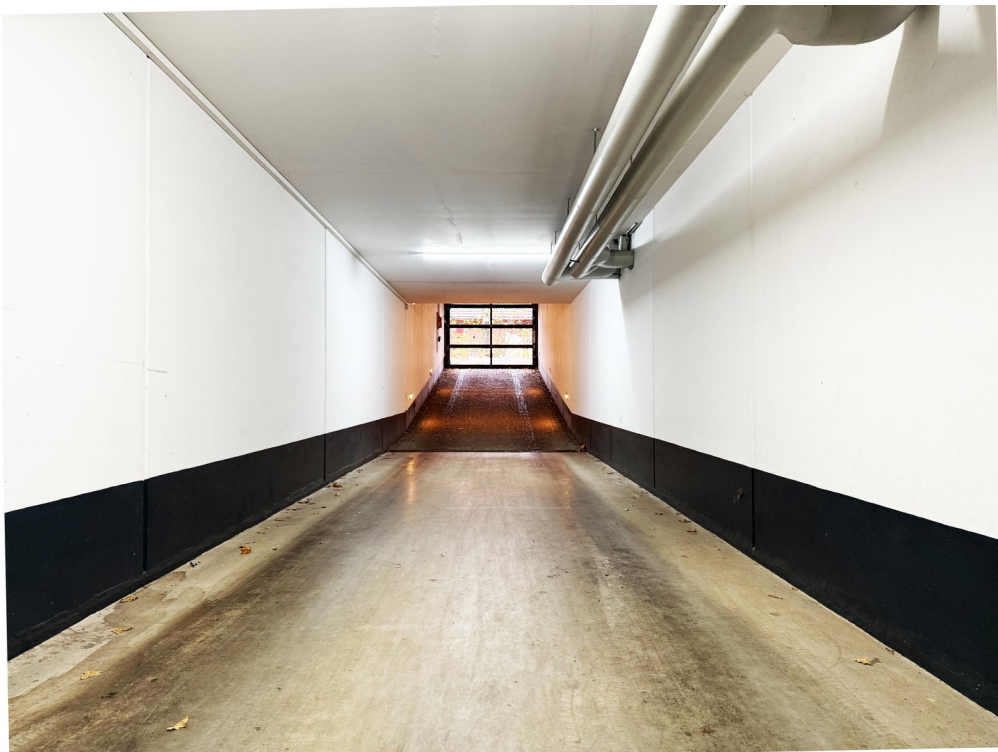


Terrasse+Garten Einzelnutzung

Exposé - Galerie



Fahrstuhl zur Tiefgarage



Tiefgarage

Exposé - Galerie



eigene Wallbox



Tiefgarage

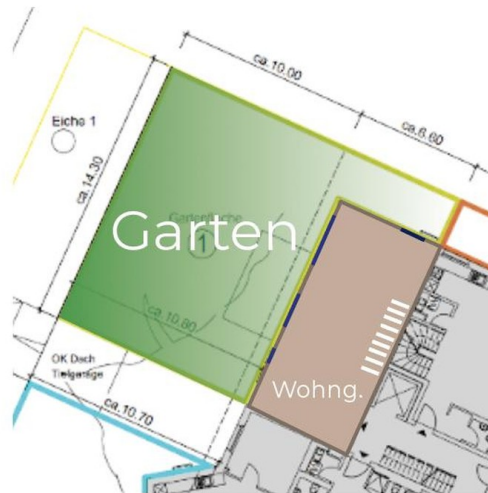
Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Außenbereich



Gartenbereich Alleinnutzung