

Exposé

Maisonette in Hamburg / Poppenbüttel

Maisonettewohnung mit eigenem Garten in Poppenbüttel



Objekt-Nr. OM-446098

Maisonette

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Arne Främik

22399 Hamburg / Poppenbüttel
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung mit 91 m² auf 4 Zimmern befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1968), die aufgrund ihrer individuellen Architektur preisgekrönt wurde. Die Wohnung liegt in der letzten Reihe der Anlage, sehr ruhig und mit unverbautem Blick ins Grüne.

Sie hat Reihenhauscharakter und erstreckt sich über drei Ebenen: Eingangsbereich mit Küche und Esszimmer mittig, Wohnbereich mit Terrasse und Garten unten, Schlafbereich mit Bad oben. Zur Wohnung gehört ein Grundstücksanteil (Atriumgarten) von ca. 167 m², alleiniges Sondernutzungsrecht.

Aufteilung der Räume: Auf der Eingangsebene befinden sich der Flur und die ca. 13,5 m² große Essküche mit der ca. 8,4 m² großen, offenen, hellen Einbauküche. Über einige Stufen nach unten erreichen Sie das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit dem direkten Zugang zu Terrasse und Atriumgarten mit Gartenhaus. Einige Stufen vom Eingangsbereich nach oben liegen die beiden Schlaf- /Kinderzimmer (13,2 und 7,8 m²) sowie das helle Vollbad.

Garten: Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse, die mit einer elektrisch ausfahrbaren Markise ausgestattet ist. Zum gepflegten Atriumgarten gehört weiterhin ein kleines Gartenhaus, in dem Geräte abgestellt werden können.

Keller: Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit Anschluss für Waschmaschine

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Vinylboden ausgelegt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es wurden laufend Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt (z.B. Erneuerung Bad 2017, Neue Küchengeräte 2019, Erneuerung Treppe 2021, Erneuerung der Heizungsanlage 2024 (Fernwärme), Dämmung innen 2025, Dämmung außen 2026). Die Erneuerung der Fenster durch die WEG ist für 2026 vorgesehen.

Hinweis zum Energieausweis: Die Erneuerung der kompletten Heizungsanlage wurde 2024 abgeschlossen mit der Umstellung von einer alten Ölheizung auf Fernwärme. Ein Energieausweis von 2013 liegt vor, reflektiert aber noch nicht die Heizungsmodernisierung und erfolgten Dämmungsmaßnahmen. Eine Aktualisierung des Energieausweises ist geplant, sobald neue Verbrauchsdaten vorliegen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme per email. Die Wohnung kann ab Anfang Mai besichtigt werden.

Lage

Die Maisonettewohnung befindet sich in einer Sackgassenendlage im Stadtteil Poppenbüttel, einer der sehr begehrten Wohnlagen Hamburgs. Eine traditionell gewachsene Wohnstruktur zeichnet diese Lage aus, in der man alle Vorzüge des gepflegten Vorstadtwohnens in Anspruch nehmen kann. Ein umfangreiches Erholungsangebot und viel Natur, der Alsterwanderweg und der Kupferteich sind direkt vor der Haustür. Alle Schulformen sind bequem zu erreichen. Der Ortskern mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzthäusern und das nahe gelegene Alster-Einkaufszentrum bilden eine beliebte Alternative zur Hamburger City. Nach nur wenigen Gehminuten erreicht man den Bus zum S-Bahnhof Poppenbüttel. Die gute Infrastruktur mit günstiger Lage zum Flughafen und schneller Anbindung zur Innenstadt komplettieren das Angebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich



Essstiele

Exposé - Galerie



Küche

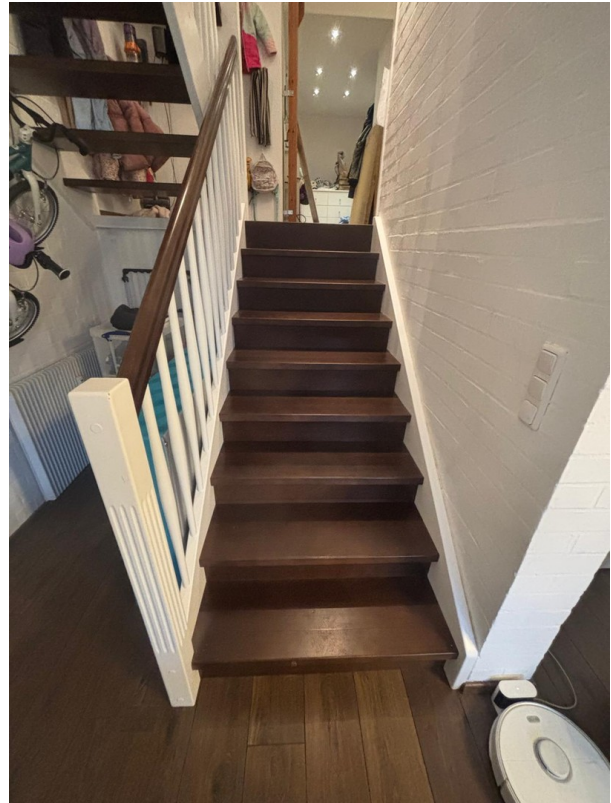


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Treppe zwischen den Ebenen



Blick aus dem Obergeschoss

Exposé - Galerie



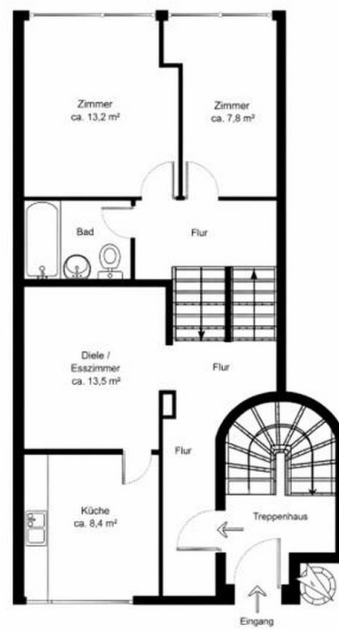
Lage der Wohnung in Sackgasse

Exposé - Grundrisse

Grundriss:



Wohnzimmer/Keller/Garten



Mittlere und obere Wohnebenen

Grundriss