

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Weitblick



Objekt-Nr. OM-451126

#### Wohnung

Verkauf: **394.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Frantzen

Heegbarg 21  
22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Sie betreten morgens den Balkon, die Sonne scheint von Süden herein, und Ihr Blick schweift über die Dächer und Grünflächen Poppenbüttels – bis hin zum Hamburger Fernsehturm. Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Heegbarg 21.

Diese helle, gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage im begehrten Hamburg-Poppenbüttel – bequem per Aufzug erreichbar. Kein Makler, keine Courtage: Sie kaufen direkt vom Eigentümer.

Das sonnige Wohnzimmer mit Südausrichtung ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum überdachten Südbalkon mit Weitblick bis zum Fernsehturm schaffen eine Atmosphäre, die sofort das Gefühl von Ankommen gibt. Die hochwertige Poggenpohl-Küche mit massiven Holzfronten ist funktional durchdacht – und einfach ein Blickfang.

Das helle, geflieste Duschbad verfügt über Waschtisch mit Unterschrank, beleuchteten Spiegelschrank und Bidet. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Parkett sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Der geräumige Flur mit deckenhohem Einbauschränk bietet reichlich Stauraum.

Solide Bauweise der 1970er Jahre kombiniert mit laufenden Modernisierungen: Fenstererneuerung 2017, modernisiertes Balkonschiebeelement.

Gesamtrücklagen der WEG 404.000,- (31.12.2025)

Ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die urban angebunden und gleichzeitig ruhig im Grünen wohnen möchten.

## Ausstattung

- ✓ Helles Wohnzimmer, Südausrichtung
- ✓ Überdachter Südbalkon mit Hamburger Panoramablick
- ✓ Poggenpohl-Küche mit massiven Holzfronten
- ✓ Gefliestes Duschbad mit Waschtisch & Bidet
- ✓ Deckenhoher Einbauschränk im Flur
- ✓ Parkett im Wohn- und Schlafbereich
- ✓ Erneuerte Kunststofffenster (u. a. 2017)
- ✓ Modernisiertes Balkonschiebeelement
- ✓ Aufzug – 4. Obergeschoss, barrierearm ✓ Vollunterkellerung & Stellplatz (angemietet)
- ✓ Solide Bausubstanz der 1970er Jahre
- ✓ S-Bahn, Bus & AEZ fußläufig erreichbar

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Markt & Wertperspektive – ein Kauf, der sich rechnet

Diese Wohnung vereint alles, was anspruchsvolle Käufer suchen: Lage, Qualität, Weitblick.

Im Alstertal stiegen die Kaufpreise in den ersten neun Monaten 2025 um rund 5 Prozent. Bis 2040 wird das Alstertal um weitere 3.000 Einwohner wachsen – bei gleichzeitig begrenzten Neubaumöglichkeiten. Wer jetzt kauft, sichert sich einen Preis unter dem aktuellen Marktniveau.

Marktpreis Alstertal: 5.000 – 7.100 EUR/m<sup>2</sup> aktueller Marktwert (Engel & Völkers 2025/26)

Ihr Kaufpreis: 4.987 EUR/m<sup>2</sup> unter dem Marktniveau – reales Wertsteigerungspotenzial

Ohne Maklercourtage, direkt vom Eigentümer.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Poppenbüttel gehört zu den gefragtesten und grünsten Wohnlagen im Hamburger Nordosten – eine Adresse, die Ruhe, hervorragende Infrastruktur und urbane Nähe ideal vereint.

Direkt vor der Haustür: Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit über 240 Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistern – eines der größten Einkaufszentren Norddeutschlands. Supermärkte, Apotheken und ausgezeichnete medizinische Versorgung fußläufig erreichbar.

Naturliebhaber schätzen die direkte Nähe zum Alsterwanderweg und den weitläufigen Grünflächen des Alstertals. Schulen, Kitas und Sportangebote in der Nachbarschaft machen den Standort auch langfristig attraktiv – für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Die S-Bahn-Station Poppenbüttel sowie diverse Buslinien sind zu Fuß erreichbar – mit direkter Verbindung in die Innenstadt, zum Flughafen und in alle Stadtteile. Per Auto: Ring 3 in wenigen Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Der Flur ohne Teppich

# Exposé - Galerie



Der Balkon



Der Flur - Blick nach Norden

# Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Das halbe Zimmer: Büro



Die Küche mit Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Das Bad mit Bidet



Das Duschbad

# Exposé - Galerie



Blick nach Norden auf das AEZ



Der Blick auf die Südfassade

