

# Modernes Wohnen im neuwertigen Reiheneckhaus mit Ausbaureserve

22399 Hamburg / Poppenbüttel, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-102



Wohnfläche ca.: **99 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## Modernes Wohnen im neuwertigen Reiheneckhaus mit Ausbaureserve

Objekt ID	SF-102
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	22399 Hamburg / Poppenbüttel
Wohnfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	356 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	17 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kein Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Im Jahr 2012 wurde das Reiheneckhaus gebaut, das bereits auf den ersten Blick mit einem zeitgemäßen Look überzeugt und auch im Inneren höchsten Wohnkomfort verspricht.

Das Reiheneckhaus (1 von 3) punktet mit einer offenen, weitläufigen Gestaltung. Im Erdgeschoss gehen die Funktionen Kochen, Essen und Wohnen nahtlos ineinander über und sämtliche Bereiche werden Dank der großen Fenster mit natürlichem Licht geflutet.

Besonders erwähnenswert ist die Größe des Grundstückes: mit ca. 356 m<sup>2</sup> bietet dieses für ein Reiheneckhaus viel Platz im Garten.

Das Heizen erfolgt mit Erdwärme - einer umweltfreundlichen Heizung mit sehr niedrigen Betriebskosten. Die Wärmepumpe nutzt die in der Erde gespeicherte Wärme, um das Haus sowie das Trinkwasser zu erwärmen.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

### Erdgeschoss

- großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse
- moderne offene Einbauküche
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum

### Obergeschoss:

- drei weitere Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Das Dachgeschoss könnte ausgebaut werden, so dass hier nochmal ca. 22 m<sup>2</sup> als Wohnfläche geschaffen werden könnte.

\*\* Weitere Außenbilder finden Sie in unserem Exposé, das wir Ihnen gern auf Wunsch zusenden \*\*

## Sonstiges

\*\* Weitere Immobilienangebote finden Sie unter <https://www.schulze-filges-immobilien.de/> \*\*

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposées und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.



Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.11.2021
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	45,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

- Hamburg-Poppenbüttel
- gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr (S1, S11, S31)
- hervorragende Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) mit mehr als 240 Geschäften
- Restaurants, Ärzte, Schulen in unmittelbarer Nähe
- hoher Freizeitwert
- schattige Wanderwege und weitläufige Parks entlang des Alsterlaufes
- Flughafen in ca. 15 Minuten / 8 km und Innenstadt in ca. 35 Minuten / 18 km mit dem PKW erreichbar





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

