



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großem Garten in Hamburg-Poppenbüttel



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHA_587	<b>Stand vom:</b>	27.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	22399 Hamburg	<b>Wohnfläche:</b>	122,60 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	920,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	2.900,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	400,00 €
<b>Warmmiete:</b>	3.300,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-08-10
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1990
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	186.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hamburg Alster GmbH	<b>Name:</b>	Florian Grein
<b>Straße:</b>	Waldweg 11	<b>Ort:</b>	22393 Hamburg
<b>Telefon:</b>	040 607 732 460	<b>Faxnummer:</b>	+49 40 60 77 32 480
<b>E-Mail:</b>	florian.grein@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und Wintergarten in Hamburg, Ulzburger Straße 80

### Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Einfamilienhaus in der begehrten Ulzburger Straße 80 in Hamburg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, einem herrlichen Garten und modernen Annehmlichkeiten überzeugt die Immobilie in jeder Hinsicht.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Haus verfügt über insgesamt vier helle und geräumige Zimmer, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind. Ein großes Wohnzimmer bietet genügend Platz für gemeinsame Stunden, während die Schlafzimmer gemütliche Rückzugsorte darstellen.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über hochwertige Sanitärobjekte, und zusätzlich gibt es zwei Gäste-WCs, die den Komfort für Bewohner und Besucher gleichermaßen erhöhen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit ein lichtdurchfluteter Ort der Entspannung ist. Hier können Sie die Natur genießen, ohne auf den Komfort des Innenbereichs verzichten zu müssen.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit viel zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Aktivitäten.

### Außenbereich:

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen, Spielen und Entspannen ein. Ob ein sommerliches Grillfest oder ein ruhiger Nachmittag in der Natur – hier haben Sie ausreichend Raum, Ihre Wünsche zu verwirklichen.

## Lage:

---

Die Ulzburger Straße 80 befindet sich im Hamburger Stadtteil Poppenbüttel, der zum Bezirk Wandsbek gehört. Poppenbüttel zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus, was es zu einer begehrten Wohngegend macht.

### Verkehrsanbindung:

Die Ulzburger Straße ist eine wichtige Verkehrsachse in Poppenbüttel und bietet eine hervorragende Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum. Die nahegelegene S-Bahn-Station Poppenbüttel ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und anderen zentralen Punkten der Stadt. Zudem verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe, die den öffentlichen Nahverkehr ergänzen. Für Autofahrer ist die Anbindung an die umliegenden Hauptstraßen und Autobahnen optimal, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland zügig erreichbar sind.

#### Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung:

In der Umgebung der Ulzburger Straße 80 finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Gastronomiebetrieben und lädt zum ausgiebigen Shopping ein.

#### Bildung und Betreuung:

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung und sind teils zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dies gewährleistet kurze Wege und eine hohe Lebensqualität für Familien mit Kindern.

#### Freizeit und Erholung:

Poppenbüttel bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Alsterlauf lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Zudem gibt es in der Umgebung Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen, die ein vielfältiges Freizeitangebot gewährleisten.

#### Ärztliche Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Krankenhaus sichergestellt. Spezialisten verschiedener Fachrichtungen sind in der Umgebung ansässig, sodass eine umfassende gesundheitliche Betreuung gewährleistet ist.

Die Lage der Ulzburger Straße 80 in Hamburg-Poppenbüttel kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer exzellenten Infrastruktur. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen diese Adresse besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Senioren, die ein komfortables und vielseitiges Wohnumfeld schätzen.

## Ausstattung:

---

#### Besondere Merkmale:

- Drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- Elegantes Hauptbadezimmer und zwei Gäste-WCs
- Großzügiger Wintergarten für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit
- Vollunterkellerung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Traumhafter Garten mit Platz für Erholung und Freizeit

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Dana Seeliger unter der Telefonnummer 0152 - 584 024 80 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Expose's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Eingangsbereich/Flur unten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten



Küche



Badezimmer unten



Flur



Treppenaufgang



Flur oben



Kinderzimmer



WC oben



Schlafzimmer





Garten



Haus Vorderansicht

