

## Modern Wohnen – attraktive 5-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse!



Immo ID: 7303

22393 Hamburg / Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5639
Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette
Baujahr	2021
PLZ	22393
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	165,55m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 75,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	2.750,00 €
Nebenkosten	365,00 €
Warmmiete	3.115,00 €
Kaution	8.250,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	14.03.2031
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Erdwaerme
Baujahr (laut Energieausweis)	2021

## Beschreibung

Hier entsteht derzeit ein in bester handwerksgerechter Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 06 Mietwohnungen. Ein Mix aus 3-5 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 93-166 m<sup>2</sup> wird modernsten Ansprüchen gerecht. Alle Wohnungen sind ideal geschnitten, hochwertig und stilvoll ausgestattet. Die Außenfassade, das Treppenhaus sowie alle weiteren gemeinschaftlichen Flächen werden zweckmäßig und modern gestaltet. Beheizt werden die Wohnungen mittels Erdwärme mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern in den Bädern. Die Erdwärmepumpe wird durch eine ganzflächig auf dem Dach installierte PV-Anlage unterstützt. Diese Kombination ermöglicht eine optimale Energieeffizienz bei minimaler Abhängigkeit von externen Energiepreisen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für monatlich € 75,- angemietet werden. TG-Stellplätze können mit Wallboxen zur Ladung von E-Fahrzeugen ausgerüstet werden.

Die Erstvermietung kann zum 01. Oktober 2022 erfolgen.

Angaben des Energieausweises:  
B-15 kWh-Strommix-A+

## Lage

Der Gilcherweg ist eine sehr beliebte Wohnstraße im bevorzugten Hamburger Alstertal-Stadtteil Sasel. Die angrenzende Straße führt auch direkt zur S-Bahn Station Poppenbüttel (ca. 10-12 Gehminuten entfernt), wo sich auch das dahinter liegende Alstertal-Einkaufs-Zentrum (AEZ) befindet. In weniger als 10 Gehminuten ist auch der Saseler Markt mit erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Post, Banken etc.) erreichbar. Dazu findet 2 x wöchentlich (Donnerstags + Sonnabende) der Saseler Wochenmarkt statt. In der Nebenstraße Redder liegt eine Grundschule; das nächste Gymnasium befindet sich in der Straße Grootmoor.

## Ausstattung

Alle Wohnungen sind qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bieten eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung.

Die offenen Wohnbereiche mit integrierter Küche sind flexibel und modern gestaltet, sodass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die Küchen erhalten ein modernes, anthrazit farbenes Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination, Backofen und Geschirrspülmaschine.

Die Bäder verfügen über hochwertige bodentiefe Duschen und teilweise Badewannen. Die Bäder sind im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Premium Waschtischanlagen sowie beleuchtete Wandspiegel und Sanitärelemente runden die komplette Badeinrichtung ab.

Alle Wohnungen sind mit einem Waschmaschinenanschluss versehen.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist ein hochwertiges Eichenholz Schichtparkett im englischen Verband verlegt. Die Decken- und Wandflächen werden mit wisch-festem Dispersionsanstrich versehen.

Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss.

Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in weiß gestaltet.

Eine Dachterrasse oder eine Terrasse zu jeder Wohnung rundet dieses Angebot ab.

## Bildergalerie

### Dachterrasse





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

## Wohn-/Esszimmer



## Küche



## Duschbad



## Flur



## Zimmer



## Zimmer



## Vollbad



## Außenansicht



ruhige Wohnstraße





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.