

# Großzügige 2-Zimmer Wohnung in bester Alstertallage



Immo ID: 7511
22395 Hamburg-Sasel
Deutschland

08.06.2023 Seite 1/17



# Daten im Überblick

ImmoNr. 5743

Objektart Wohnung

Objekttyp Etage

Baujahr 1979

PLZ 22395

Ort Hamburg-Sasel

Stadtteil Sasel

Land Deutschland

Wohnfläche 97,00m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 2

Anzahl Badezimmer 1

Kaltmiete 1.125,00 €

Nebenkosten 280,00 €

Warmmiete 1.405,00 €

Kaution 3.375,00 €

Energieeffizienzklasse Klasse E

Energieverbrauch 137,00 kWh (m<sup>2\*</sup>a)

Energieausweis Energieverbrauchsausweis

Gültig bis 06.10.2030

Heizungsart Zentral

Befeuerung Gas

Baujahr (laut Energieausweis) 2002

08.06.2023 Seite 2/17



# Beschreibung

Die hier zum Vermietung stehende 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses, welches im Jahre 1979 mit Vollkeller und einer Tiefgarage errichtet wurd. Ein Kellerraum ist vorhanden - ferner befindet sich in der Wohnung eine großzügige Abstellkammer.

Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizungsanlage, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab sofort erfolgen. Es wird Hamburger Mietvertrag mit einem zweijährigen Kündigungsausschluß abgeschlossen. Zudem werden drei Erhöhungen (Staffelmiete), je € 35,- in zwei Jahresabständen vereinbart.

Angaben des Energieausweises: Gas-V-137kWh-E

# Lage

Inmitten den Stadtteilen Sasel und Poppenbüttel, im Schnittpunkt vom AEZ und Saseler Markt, beides nur 5-7 Gehminuten entfernt, bezeichnet den idealen Wohnstandort. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist auch noch die Grundschule und das Gymnasium Oberalster in nur nur 5-Gehminuten zu erreichen. Gleiches gilt für die Anbindung an das öffentlich Verkehrsnetz durch eine Bushaltestelle der Linie 24 mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel bzw. in die entgegengesetze Richtung - zur U-Bahn Volksdorf.

Darüber hinaus ist auch das sehr schöne Alstertal-Wandergebiet mit vielen Sportmöglichkeiten zu erwähnen, was ebenfalls fußläufig erreichbar ist und eine gute Möglichkeit bietet um in der Natur einmal abzuschalten.

### Ausstattung

08.06.2023 Seite 3/17

Direkt zum Mietbeginnn wurde die 2-Zimmer-Wohnung mit insgesamt ca. 97 m² Wohnffäche nahezu komplett modernisiert - lediglich die Küche, die über ein immer noch intaktes, helles Einbauprogramm der Marke LEICHT mit ausreichend Arbeits- und Abstellflächen sowie E-Geräten verfügt (ca. 15 Jahre alt), wurde nicht erneuert. Beide Zimmer, der Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum und der Flur sind mit wunderbaren Eichenparkett ausgestattet, welches frisch abgeschliffen und geölt wurde. Für das Badezimmer mit einer sehr großen Dusche wurden anspruchsvolle Wand- und Bodenfliesen neu ausgewählt und verarbeitet. Selbstverständlich wurden die Sanitärobjekte in weiß gewählt. Eine äußerst praktische Nische bietet die Abstellmöglichkeit für eine Waschmaschine. Der ebenfalls neugestaltete, vom Duschbad getrennte WC-Bereich wurde genauso ausgestattet.

Besonders dürfte der großzügige Wohnbereich an Geschmack finden, welcher mit knapp ca. 43 m² ein perfektes Raumangebot bietet. Das Schlafzimmer hat mit knapp ca. 19 m² ebenfalls eine stattliche Größe.

Sämtliche Wände und Decken der Wohnungen wurden frisch gestrichen.

Der schön geschnittene Balkon wird vom Wohnbereich betreten und verfügt über ideale Südwestausrichtung.

08.06.2023 Seite 4/17



# Bildergalerie

#### Außenaufnahme



08.06.2023 Seite 5/17

#### Außenaufnahme Seite



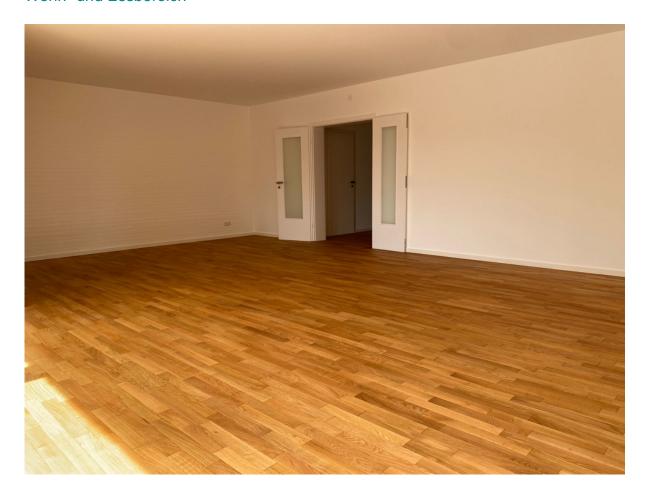
08.06.2023 Seite 6/17

#### **Grundriss MC Grundriss**



08.06.2023 Seite 7/17

#### Wohn- und Essbereich



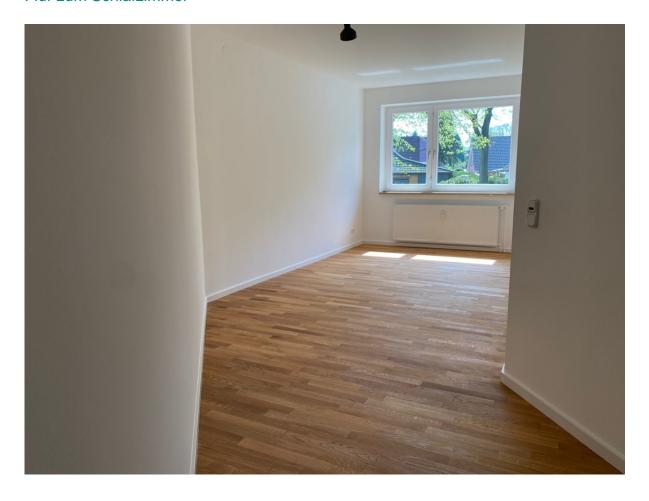
08.06.2023 Seite 8/17

#### Wohnzimmer



08.06.2023 Seite 9/17

#### Flur zum Schlafzimmer



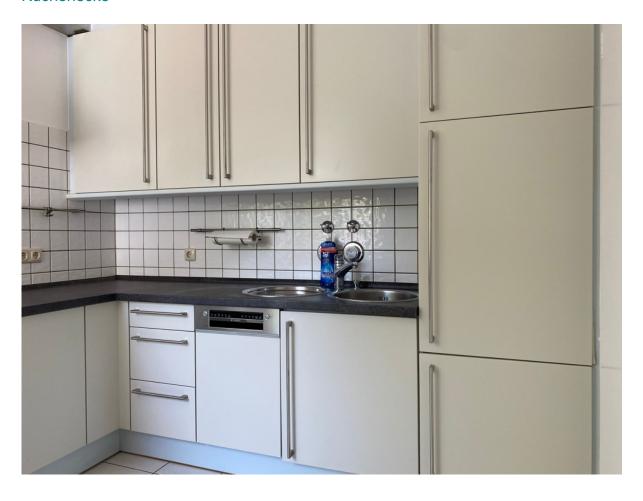
08.06.2023 Seite 10/17

#### Küche



08.06.2023 Seite 11/17

#### Küchenecke



08.06.2023 Seite 12/17

#### Bad



08.06.2023 Seite 13/17

#### Badezimmer



08.06.2023 Seite 14/17

#### Balkon



08.06.2023 Seite 15/17

#### Balkonaussicht



08.06.2023 Seite 16/17



#### Ihr Ansprechpartner

#### Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 73

E-Mail: patrick.geese(at)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 gebundenund 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.

08.06.2023 Seite 17/17