

Helle, attraktive 4-Zimmer Wohnung in herrlich  
ruhiger Sackgassen-Lage!



Immo ID: 7537

22393 Hamburg / Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5756
Verfügbar ab	01.08.2023
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	1999
PLZ	22393
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	112,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Carport Stellplatzmiete 35,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	1.320,00 €
Nebenkosten	290,00 €
Warmmiete	1.680,00 €
Kaution	3.960,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	105,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	04.05.2025
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende großzügige 4-Zimmerwohnung (Maisonette-Wohnung) befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain eines im Jahre 1999 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur 4 Wohneinheiten. Die Fenster (weiß) sind aus Holz und isolierverglast. Die Innentüren befinden sich ebenfalls in weißer Ausführung. Beheizt wird die Wohnung über eine zeitgemäße Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung. Ein großer Kellerraum ist dieser Wohnung zugeordnet; ein Waschraum, wo der Mieter seine eigene Waschmaschine und seinen Trockner abstellen kann, ist direkt in der Wohnung vorhanden. Ein Pkw-Stellplatz (Carport) für € 35,- mtl. ist der Wohnung zugeordnet.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab dem 01. August 2023 erfolgen.

Angaben des Energieausweises:  
V-Gas-105 kWh-D

## Lage

Absolut ruhige, besonders familienbevorzugte Wohnlage, nur wenige 100 Meter zur Grenze von Volkssdorf. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei Naturschutzgebiete ("Berner Au" und "Teichwiesen"), die zum Spaziergehen oder Joggen einladen. In weniger als 10 Minuten ist eine Bushaltestelle mit Anschluss zur U-Bahn Berne bzw. S-Bahn Wellingsbüttel erreichbar; in gleicher Zeit erreicht man mit dem Auto das überregional bekannte Alstertal-Einkaufs-Zentrum (AEZ) - zum Ortskern Volkssdorf gerade einmal 4-5 Minuten. Schulen aller Art, Kindergärten und auch ein Angebot an Sportmöglichkeiten sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser schönen, hellen 4-Zimmer Wohnung wird auch heute noch hohen Ansprüchen gerecht.

Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Wohnküche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen Esstisch. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohnbereich (circa 25 m<sup>2</sup>) ist, wie alle anderen Wohn-/Schlafräume, mit Parkettfußboden ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf die sonnige, eingewachsene Süd-Terrasse. Im Wohnbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick auf die Terrasse. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Esszimmer, ein Schlafzimmer mit großem Einbauschränk, das Vollbad mit Badewanne und separater Dusche und ein Gäste-WC.

Über eine offene Holzterasse ist der Souterrainbereich der Wohnung zu erreichen. Hier steht ein geräumiges, gut belichtetes Schlaf-/Arbeitszimmer sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger Lage, die sich ideal für einen 2-3 Personenhaushalt eignet.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øsehr gepflegte, kleine Wohnanlage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- ØCarport
- Øruhige Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Die Wohnung wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

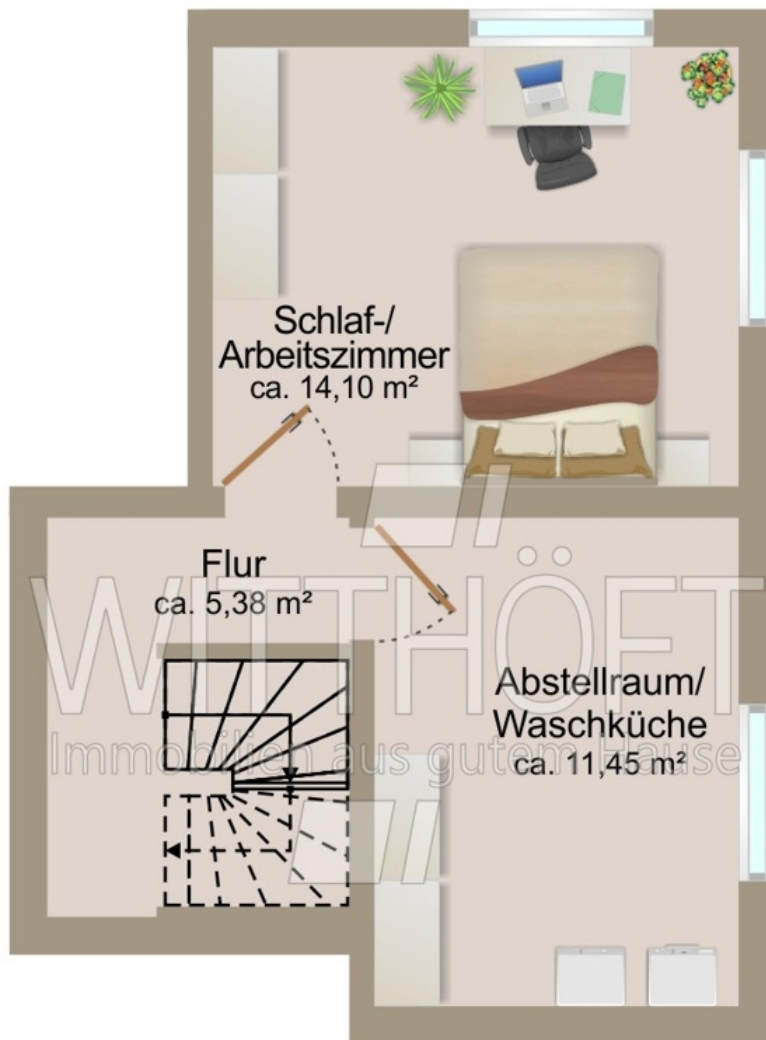
### Ansicht



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Souterrain



## Wohnzimmer





Terrasse



Diele



# Küche



Esszimmer



Badezimmer



## Arbeitszimmer





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.