

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage unweit vom AEZ!



Immo ID: 7593

22395 Hamburg / Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5784
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2017
PLZ	22395
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	56,22m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	820,00 €
Nebenkosten	240,00 €
Warmmiete	1.060,00 €
Kaution	2.460,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	10.08.2027

## Beschreibung

Die hier zu vermietende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 24 Parteien und einer Gewerbeeinheit (Edeka). Das Gebäude wurde im Jahr 2017 erbaut, somit ist die Außenfassade, das Treppenhaus und alle weiteren gemeinschaftliche Flächen modern gestaltet. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in weiß gehalten. Beheizt wird die Wohnung mittels einer modernen Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Selbstverständlich verfügt das Haus über einen Personenaufzug. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet.

Der Mietbeginn kann zum 01. August 2023 erfolgen.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Gas-66 kWh-B

## Lage

Die hier zur Vermietung stehende 2-Zimmer-Wohnung liegt im Alstertaler Stadtteil Sasel, unmittelbar zur Grenze Poppenbüttels. Man findet ein großes Angebot an Freizeitgestaltung, wie z.B. das fußläufig nur 5 Minuten entfernt liegende Naturschutzgebiet "Hainisch Iland" und dem direkt anschließenden Alsterwanderweg mit den Restaurants "Mellingburger Schleuse und Alte Mühle". Der Saseler Markt (Wochenmarkt 2x wöchentlich) ist fußläufig erreichbar. Des Weiteren befindet sich eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel und zum Alster-Einkaufs-Zentrum (AEZ) ebenfalls nur wenige Minuten vom Haus entfernt.

## Ausstattung

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über 56,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und einer idealen Raumaufteilung.

Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken (Kühlschrank muss mieterseits gestellt werden) ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Weiterhin besteht in der Küche die Möglichkeit, einen Esstisch zu stellen. Angrenzend befindet sich der Wohn- / Essbereich. Dieser ist, wie das Schlafzimmer, die Küche, der Abstellraum und der Flur, mit Stäbchenparkett ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße und großen Fensterfronten. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Der geräumige Flur bietet genügend Platz eine Garderobe zu platzieren. Das Duschbad ist vom Flur aus begehbar. Das Bad verfügt über eine hochwertige bodentiefe Dusche sowie ansprechende Sanitärinstallationen und ist im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und alle notwendigen Accessoires runden die komplette Badeinrichtung ab. Vom Schlafzimmer aus ist der Balkon der Wohnung zu erreichen.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Bildergalerie

Blick vom Balkon



# Grundriss Wohnung



## Küche



## Wohnbereich



## Duschbad



## Schlafzimmer





## Innenhof



Ansicht





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.