

## Exklusive Traumwohnung in bester Lage von Sasel!



Immo ID: 7875

22393 Hamburg/Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| ImmoNr.                | 5925                           |
| Objektart              | Wohnung                        |
| Objektyp               | Etage                          |
| Baujahr                | 2001                           |
| PLZ                    | 22393                          |
| Ort                    | Hamburg/Sasel                  |
| Stadtteil              | Sasel                          |
| Land                   | Deutschland                    |
| Wohnfläche             | 128,00m <sup>2</sup>           |
| Anzahl Zimmer          | 3                              |
| Anzahl Badezimmer      | 1                              |
| Stellplätze            | Stellplatz: Anzahl 1           |
| Aufzug                 | Personenaufzug                 |
| Kaufpreis              | 595.000,00 €                   |
| Hausgeld               | 565,00 €                       |
| Maklercourtage         | 3,15%                          |
| Energieeffizienzklasse | Klasse F                       |
| Energieverbrauch       | 176,00 kWh (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis         | Energieverbrauchsausweis       |
| Gültig bis             | 10.02.2025                     |
| Heizungsart            | Zentral                        |
| Befuerung              | Gas                            |

## Beschreibung

Im Jahre 2001 wurde die erstklassig geschnittene Wohnung (I. OG) mit insgesamt 3 Zimmern in einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus fertiggestellt. Das Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Personenaufzug. Das Treppenhaus ist mit einem ansprechenden Bodenbelag aus großformatigen Keramikfliesen versehen. Ferner verfügt das Gebäude über eine zentrale Schließanlage. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung (Bj. 2001). Alle Räume werden über Heizkörper beheizt. Die Fenster- und Balkontürelemente sind isolierverglast (Holz).

Besonderer Erwähnung bedarf, dass die Wohnung über zwei großzügige Balkone mit einer Fläche von fast 48 m<sup>2</sup> verfügt.

Zu dieser Wohnung gehören ein realer Abstellraum im Keller des Hauses sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Trockenraum stehen den Eigentümern zur Verfügung.

Das monatliche Wohngeld für diese Wohnung beträgt zurzeit € 565,00,- inklusive Heizkosten und anteiliger Instandhaltungsrücklage.

Angaben zum Energieausweis:

V-Gas-176,00 kWh-F

## Lage

Diese moderne und zeitgemäße Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage im Hamburger Stadtteil Sasel, gerade einmal wenige Meter vom Saseler Markt entfernt. Hier befinden sich erstklassige Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf. Ferner findet auf dem Saseler Marktplatz 2x wöchentlich der Wochenmarkt statt (donnerstags + sonnabends). Zum beliebten Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) gelangt man mit dem Fahrrad gerade einmal in 10 Minuten.

Ein sehr gutes Freizeitangebot ist durch Sportmöglichkeiten (Turnverein, Golf und Tennis) - in unmittelbarer Umgebung - und diversen Naherholungsgebieten (Naturschutzgebiet Hainesch Iland und die vielen Spazierwege am Alsterlauf) bestens gegeben.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine Bushaltestelle - am Saseler Markt - mit gut fünfminütiger Fahrzeit zum Poppenbüttler S-Bahnhof schnell zu erreichen.

## Ausstattung

Die hier zum Verkauf angebotene, großzügige 3-Zimmer-Wohnung (I. Obergeschoss) verfügt über rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch ihren idealen Schnitt. Im Jahre 2019 wurde die Wohnung fast vollständig renoviert und befindet sich daher in einem erstklassigen Zustand.

Die geräumige Diele bietet genügend Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Sämtliche Wohn- und Schlafräume als auch der Flur sind mit hellem Dielenfußboden -Eiche- versehen. Die Küche verfügt über ein hochwertiges Marken-Einbauprogramm inkl. Kochinsel. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Ein Waschmaschinenanschluss ist hier ebenfalls vorhanden. Von der Küche als auch vom angrenzenden Wohn-/Esszimmer aus kann der großzügige L-förmige Balkon (ca. 38 m<sup>2</sup>) erreicht werden. Der geräumige Wohn- / Essbereich der Wohnung ist von der Diele aus begehbar. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen bodentiefen Fensterfronten sowie den Zugängen auf den geräumigen Balkon. Ein separater Flur ermöglicht den Zugang zu dem Schlafzimmer sowie dem direkt angrenzenden Duschbad. Das Schlafzimmer lässt sich aufgrund der angenehmen Zimmergröße und des quadratischen Schnitts individuell einrichten und bietet einen direkten Zugang auf den zweiten Balkon der Wohnung. Das Duschbad ist gräulich gefliest und verfügt über weiße Sanitärobjekte.

Weiterhin stehen in der Wohnung ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øneuwertige und exklusive Ausstattung
- Øgeräumige Zimmer
- Øidealer Schnitt
- Øzentrale Lage direkt am Saseler Markt

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

### Wohn- und Essbereich



# Grundriss



## Wohnbereich



## Wohn- und Essbereich



## Flur



## Schlafzimmer





## Schlafzimmer



## Balkon Schlafzimmer



## Küche



## Duschbad



## Gäste-WC



## Balkon



Balkon I



Hausansicht hinten



Hausansicht





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 62

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.