

Anleger gesucht! Einmalig schönes 5-Zimmer
Townhouse – Neubau 2018 – im beliebten Sasel.



Immo ID: 7517

22393 Hamburg-Sasel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5746
Objektart	Haus
Objektyp	Stadthaus
Baujahr	2018
PLZ	22393
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	145,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	280,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	27.05.2028
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Luftwp
Baujahr (laut Energieausweis)	2018

Beschreibung

Auf dem Flurstück 1225 der Gemarkung Sasel wurden insgesamt drei Stadthäuser auf einem 840 m² großen Grundstück - hier das Mittelhaus - in bester und solider Bauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie Vollkeller errichtet.

Das Grundstück ist ideal geteilt und dem hier zum Verkauf stehenden Objekt wird die alleinige Nutzung an einem Grundstücksanteil von 33 m² zuteil. Des weiteren steht den drei Einheiten eine ca. 295 m² große Gemeinschaftsfläche im hinteren Bereich zur Verfügung, wo sich auch ein Pkw-Stellplatz befindet. Laut Teilungserklärung werden 1/3 von 840 m² erworben.

Auf insgesamt ca. 143 m² Wohn-/Nutzfläche (5-Zimmer) ist ein zeitgemäßes Raumkonzept erschaffen worden, welches keine Wünsche an modernsten Wohnkomfort offen lässt. Die Kunststofffenster des Hauses sind 3-fach isolierverglast; in den Obergeschossen befinden sich elektrische Außenrollläden an den Fenstern.

Dieses Haus ist für einen monatlichen Mietzins von knapp € 2.000,- inkl. der niedrigen Betriebskosten - unbefristet - vermietet.

Besonderer Erwähnung bedarf, dass das Gebäude mit einer Luft-Wärmepumpenanlage (erneuerbare Energie) - in sämtlichen Wohngeschossen über Fußbodenheizung beheizt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Angaben zum Energieausweis:
B-Wärmepumpe-46,2 kWh-A

Lage

Dieses Stadthaus befindet sich in einer ausgesprochen beliebten Wohnlage des Hamburger Stadtteiles Sasel mit hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern der verschiedensten Baualterklassen in der Nachbarschaft. Hier paart sich das grüne, aufgelockerte Vorortwohnen mit der guten Infrastruktur einer prosperierenden Weltstadt. Sämtliche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Post und Banken sind ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch darüber hinaus, bequem im näheren Umkreis erreichbar. Die Buslinie verbindet den S-Bahnhof Poppenbüttel und die U-Bahn Volksdorf. Außerdem ist auch das nahe gelegene, wunderschöne Naturschutzgebiet entlang den "Teichwiesen" bequem mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten zu erreichen. Auch das sehr begehrte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar. Beste Naherholungsgebiete an der Alster sowie Sportmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Hockey, Golfplatz Treudenberg) aller Art befinden sich in näherer Umgebung.

Ausstattung

Das komfortable 5-Zimmer-Haus mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 143 m² entspricht dem heutigen Bedürfnis von „modernem Wohnen“. Die Kombination aus zeitloser Eleganz sowie einem familiengerechten Raumangebot mit bestmöglicher Belichtung garantieren einen außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Das ausgedehnte Entrée bietet Ihnen den Zugang zu einem Gäste-WC sowie zur Küche und im weiteren Verlauf gelangt man in den offen strukturierten Wohn-/ Essbereich mit circa 23 m² Wohnfläche und zur voll eingerichteten Küche (komplettes Markeneinbauprogramm in weißer Ausführung), die zum Wohnzimmer offen gestaltet wurde. Bodentiefe Fenster- und Terrassentürelemente sorgen für eine optimale Belichtung und bieten Ihnen Zugang auf den Terrassenbereich.

Über eine geschlossene Treppe wird das Obergeschoss erreicht, wo sich zwei Schlafbereiche (ca. 17,5 + 14 m² Wohnfläche) und ein Vollbad in modernster Ausführung befinden.

In das Dachgeschoss führt ebenfalls eine geschlossene Treppe - auf dieser Ebene befindet sich ein klassisches Jugendzimmer mit Balkon und ein kleines Duschbad. Besonderer Erwähnung bedarf hier sicherlich das Kellergeschoss, in dem sich, neben zwei Kellerräumen, ein schönes Zimmer befindet und von hier aus auch ein weiteres Duschbad erreicht werden kann.

Bildergalerie

Ansicht



Wohn- und Essbereich



Küche



Wannenbad



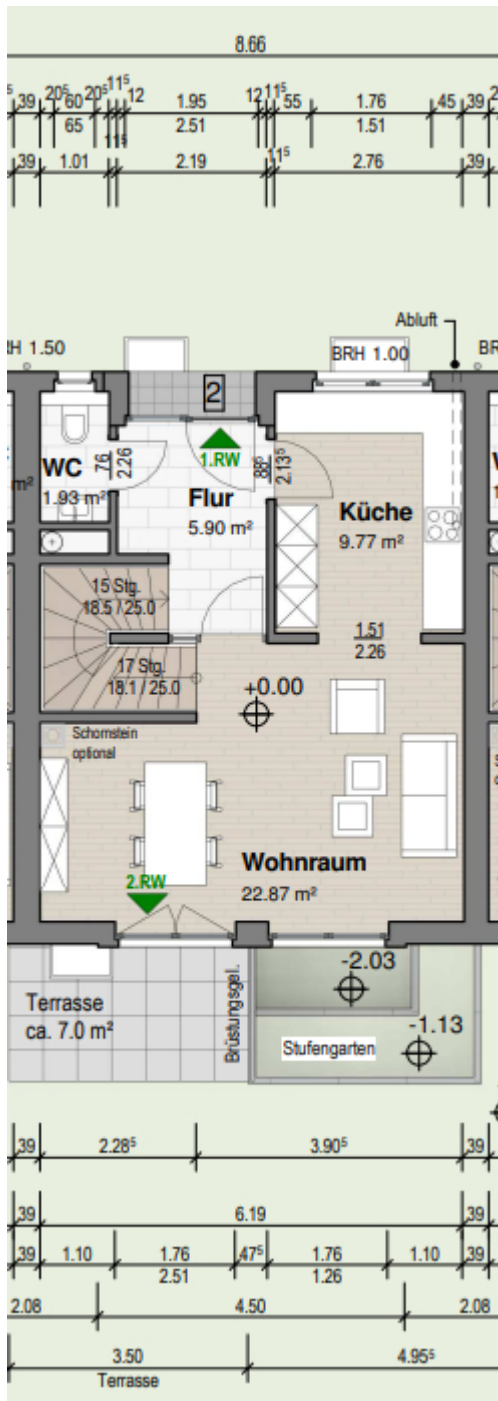
Terrasse



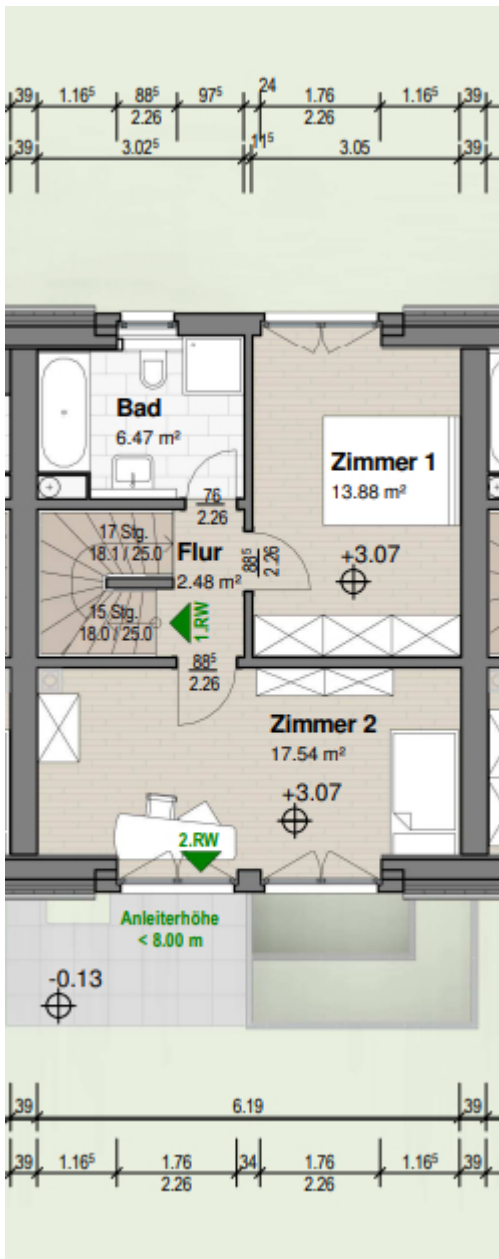
Balkon



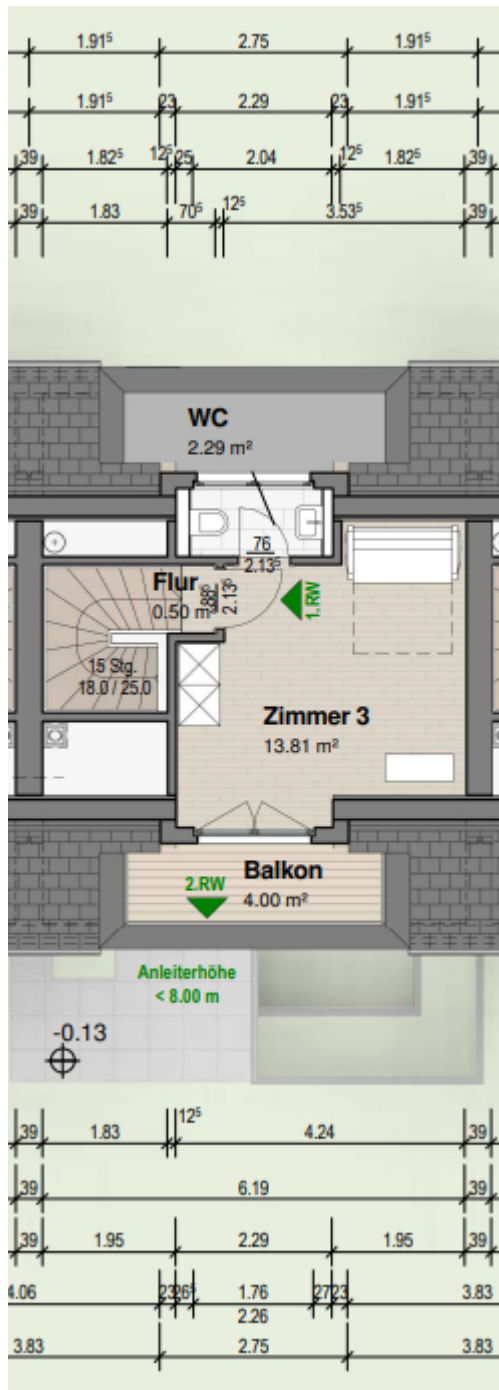
Erdgeschoss



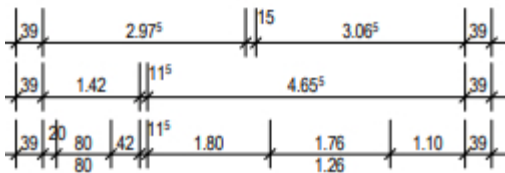
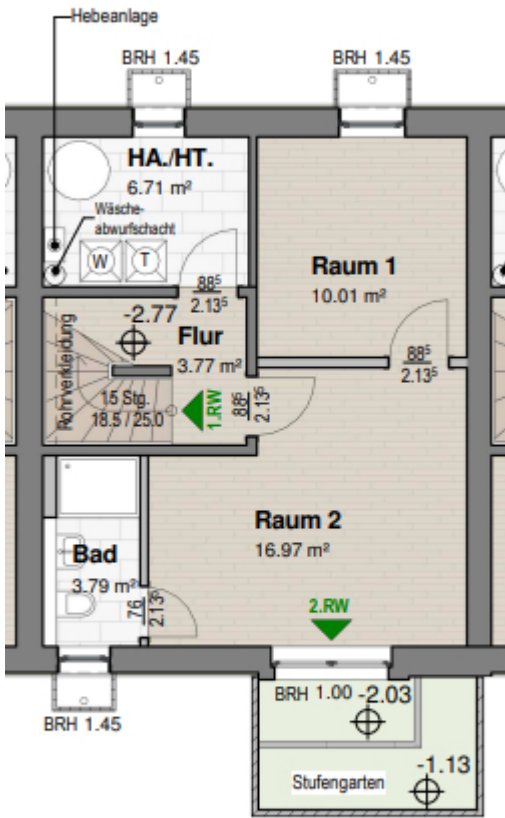
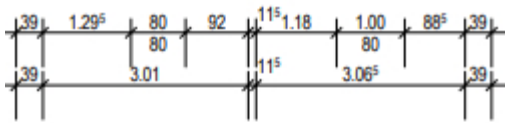
Obergeschoss



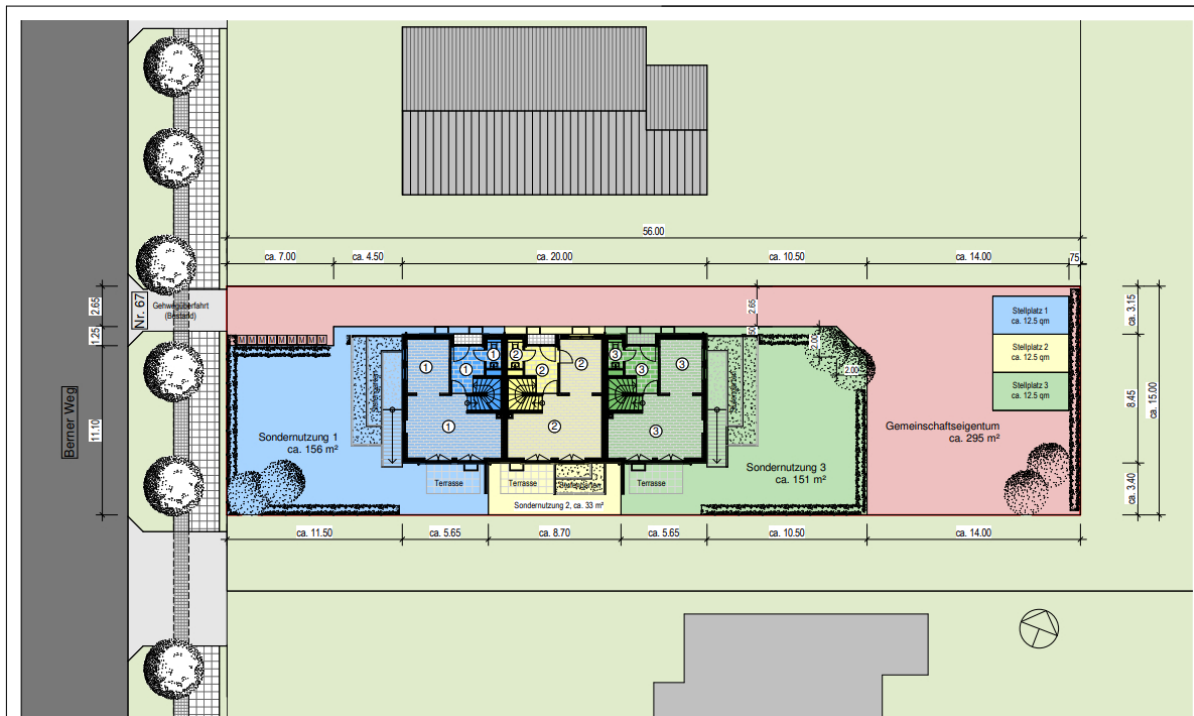
Spitzboden



Keller



Lageplan



Seitenansicht



Frontansicht





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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