



## Einziehen und Wohlfühlen! traumhaftes 5-Zimmer-Townhouse zu verkaufen

Immo ID: 7779

22393 Hamburg / Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5877
Objektart	Haus
Objektyp	Stadthaus
Baujahr	2021
PLZ	22393
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	128,50m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	115,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	02.04.2029
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

## Beschreibung

Dieses mit einer weißen Wanne versehene, unterkellerte Stadthaus wurde in bester handwerksgerechter Bauweise mit sehr ansprechender Verklinkerung im Juli 2021 fertiggestellt. Beheizt wird das Gebäude über eine Luftwasserwärmepumpe; in sämtlichen Wohngeschossen und im Untergeschoss über Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Kunststofffenster des Hauses sind isolierverglast. Alle Fenster des Hauses sind mit weißen Holzjalousien und modernen Vorhängen ausgestattet. Das gesamte Erd- sowie Untergeschoss verfügt über elektrische Außenrollläden. Das Untergeschoss des Gebäudes verfügt das Gebäude über eine Deckenhöhe von 2,67m. Sämtliche Treppenaufgänge sind indirekt beleuchtet. Vor dem Objekt befindet sich ein offener Stellplatz für einen PKW. Eine Wallbox für das Laden eines E-Autos ist hier vorhanden. Dem Stadthaus wurde eine Sondernutzungsfläche von rund 115 m<sup>2</sup> zugeordnet. Dieser Bereich verfügt über eine großzügige Terrasse und ist aktuell pflegeleicht ohne Rasenfläche angelegt.

Besonderer Erwähnung bedarf, dass die Immobilie von dem jetzigen Eigentümer nur sporadisch genutzt wurde, da diese als Zweitwohnsitz diente. Es handelt sich somit quasi um einen Erstbezug.

Bei Interesse kann ein Teil des vorhandenen Mobiliars gegen eine Abstandszahlung übernommen werden.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Strom-24,8 kWh-A+

## Lage

Die im Verbund gebaute Immobilie (4 Wohneinheiten) befindet sich in einer ausgesprochen beliebten Wohnlage des Hamburger Stadtteiles Sasel, mit hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern der verschiedensten Baualtersklassen 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 zum Teil zu Fuß 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 Treudelberg) aller Art befinden sich in näherer Umgebung.

# Ausstattung

Das großzügige Raumangebot sowie die Hochwertigkeit der beim Innenausbau verwendeten Materialien in allen Wohnebenen lassen keine Wünsche offen.

Das Haus bietet mit seiner interessanten Ausstattung sehr hohen Wohnkomfort und verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche inkl. anteilige Terrassen- und Balkonfläche von rund 146 m<sup>2</sup>.

Sämtliche Wohn- und Schlafräume des Hauses sind mit ansprechendem Parkettfußboden (Eiche) ausgestattet. Der Wohn-/ Essbereich ist mit hochwertigem Parkettfußboden ausgestattet und ist durch bodentiefe Fenster sehr hell gestaltet. Von hier kann auch die sonnige Terrasse und der Garten erreicht werden. Die Küche ist zum Ess-/Wohnraum hin offen gestaltet. Diese ist mit einem hochwertigen Markeneinbauprogramm ausgestattet und beinhaltet alle wünschenswerten Geräte wie z.B. Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank und Ceran-Kochfeld. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein modernes, hell gefliestes Gäste-WC.

Über eine hochwertig geflieste Treppe wird das Obergeschoss des Hauses erreicht. Hier stehen zwei Schlafzimmer und ein Vollbad zur Verfügung. Das geschmackvolle Bad ist modern gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne und einen Doppelwaschtisch. Über eine ebenfalls geflieste Treppe wird das ausgebaute Dachgeschoss erreicht, welches aufgrund seiner Geräumigkeit und außergewöhnlichen Deckenhöhe ideal als Jugend- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren sind hier zwei Balkone vorhanden. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich, neben dem Heizungsraum, ein rund 21 m<sup>2</sup> großes Hobby- oder Arbeitszimmer, das sich ideal als Hobby- oder Arbeitszimmer nutzen lässt sowie ein geräumiges Duschbad. Unter der Treppe ist zusätzliche Staufläche für Koffer o.ä. vorhanden. Das Hobby- oder Arbeitszimmer verfügt über einen separaten Hauseingang. Der gesamte Keller ist gefliest und beheizbar.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- familienfreundliche, zentrale Lage
- hochwertiges im Verbund gebautes Haus
- großzügiges, helles Raumkonzept
- familiengerechter Schnitt
- pflegeleichtes Grundstück

vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Das Objekt wird Sie auf jeden Fall überzeugen!



## Bildergalerie



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.