

geräumige Doppelhaushälfte in zentraler,
rückwärtiger Lage!



Immo ID: 8017

22393 Hamburg / Sasel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5996
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1990
PLZ	22393
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	134,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	660,00 m ²
Kaltmiete	1.890,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	2.090,00 €
Kaution	5.670,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	119,20 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	19.06.2026
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1990 in bester handwerksgerechter Bauweise mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss sowie einem Souterrainbereich errichtet. Die Dacheindeckung erfolgte mit einer dunklen Pfanne. Die Außenwände sind mit einem hellen Klinker versehen. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2008) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung in den jeweiligen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Kunststoffenster des Hauses sind isolierverglast und wurden größtenteils in diesem Jahr erneuert. Zu dem Gebäude gehört ein Carport. Das anteilige circa 660m² große Grundstück ist liebevoll angelegt, vollständig eingezäunt und kaum einsehbar. Es ist voll erschlossen und mit Rasenfläche und verschiedenen Ziersträuchern pflegeleicht gestaltet. Die große Terrasse ist überdacht und nach Osten ausgerichtet.

Die Neuvermietung kann ab sofort erfolgen.

Daten des Energieausweises:
V-Gas-119,2kWh-D

Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Hamburger Alstertal, im Stadtteil Sasel. Die Nachbarschaftsbebauung ist durch eine Vielzahl an Mehrfamilienhäusern aber auch Einfamilien-/Reihenhäusern und Doppelhaushälften geprägt. In rund 10-15 Minuten kann fußläufig das Wellingsbüttler Zentrum erreicht werden, wo sich ein paar Einzelhandelsgeschäfte und Banken sowie Restaurants und Bäckereien befinden. Hier befindet sich auch eine S-Bahn Station, welche auch durch eine Buslinie in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen ist. Mit dem Fahrrad gelangt man zum Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) in knapp 5 Minuten. Schulen aller Art (Gymnasium Grootmoor und die Stadtteilschule ISS) und eine Vielzahl an Kindergärten sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ausstattung

Die 1990 errichtete Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 135 m² und weiterer Nutzfläche im Souterrainbereich, befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Die geräumige Diele im Eingangsgeschoss (Souterrain) bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf dieser Etage befindet sich ein Arbeits-/Gästezimmer, ein geräumiges Duschbad sowie der Hauswirtschaftsraum samt der Heizungsanlage. Über eine gemauerte Treppe wird das Wohngeschoss der Haushälfte erreicht. Hier befindet sich der großzügige Wohnbereich, die Küche und der direkt angrenzende Essbereich. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet, ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohnbereich (circa 32 m²) ist mit Parkett ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und in den pflegeleichten Garten. Im Wohnbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten, und einem schönen Blick in den Garten. Über eine, mit Teppich versehene, Treppe wird das Dachgeschoss der Doppelhaushälfte erreicht. Hier stehen drei geräumige Zimmer sowie ein Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Spitzboden ist über eine Monarchtreppe zu erreichen und bietet weitere Abstellfläche.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamiliengerechter Schnitt
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øeingewachsener Garten
- Øbegehrte, zentrale Lage

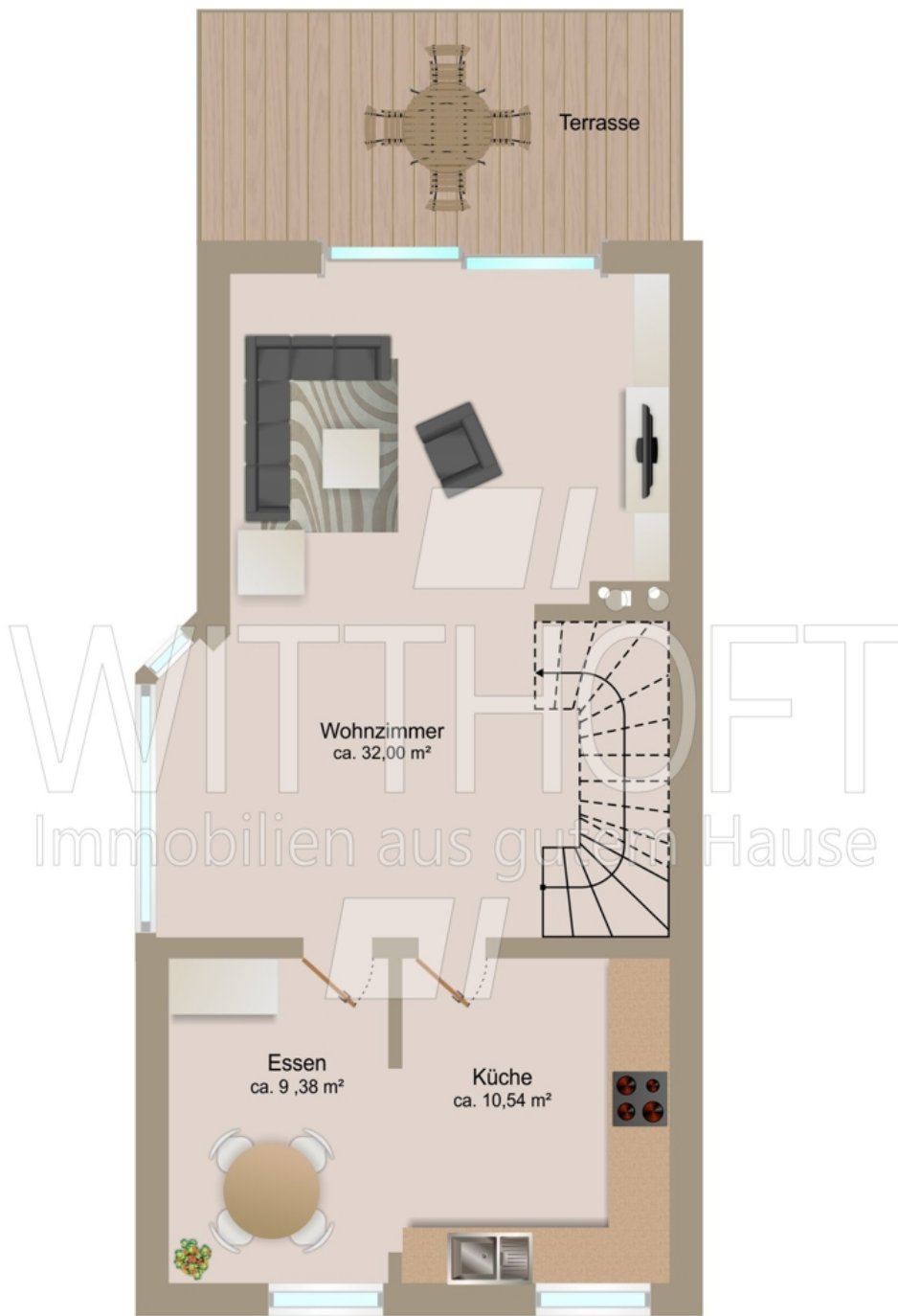
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bildergalerie

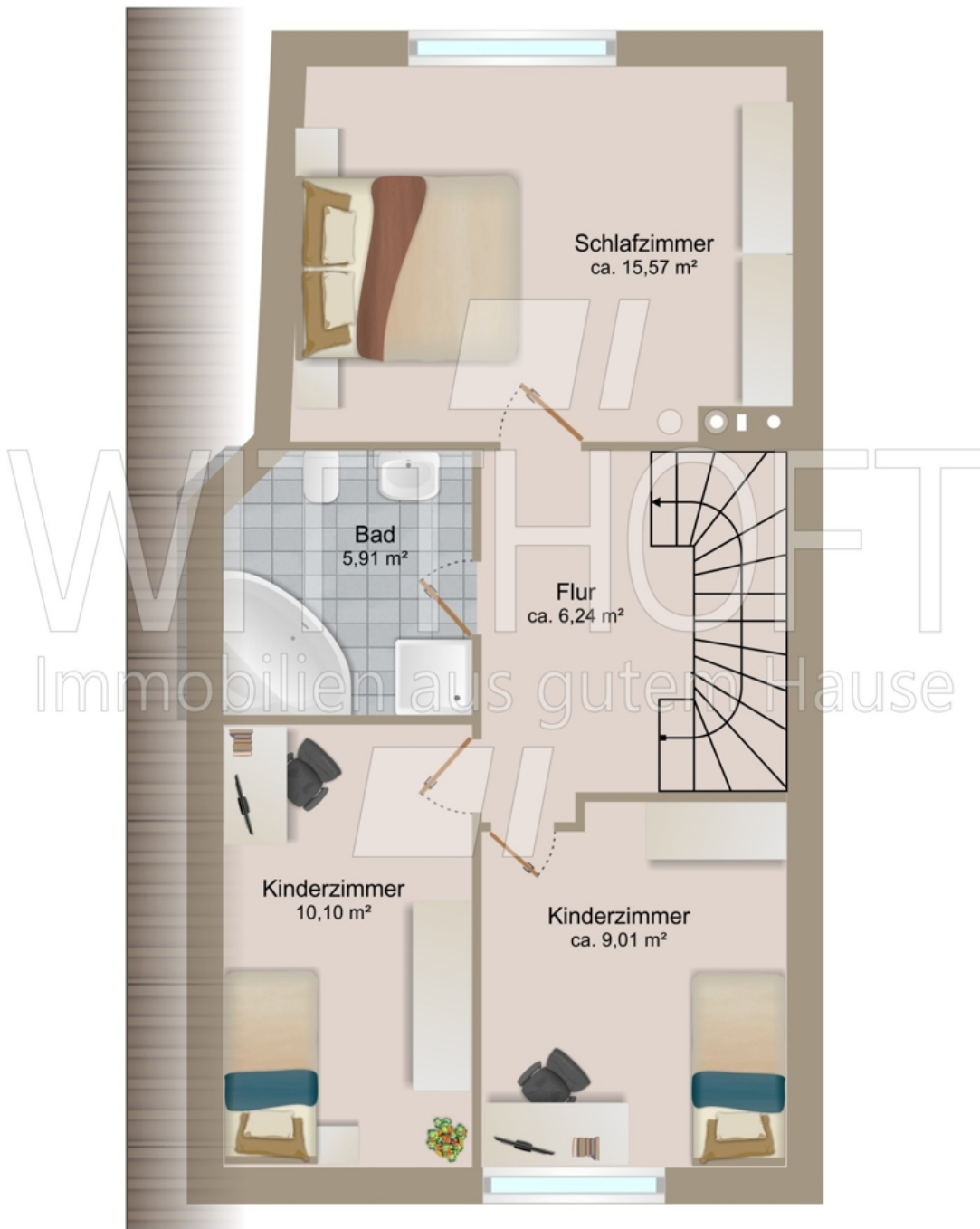
Hausansicht



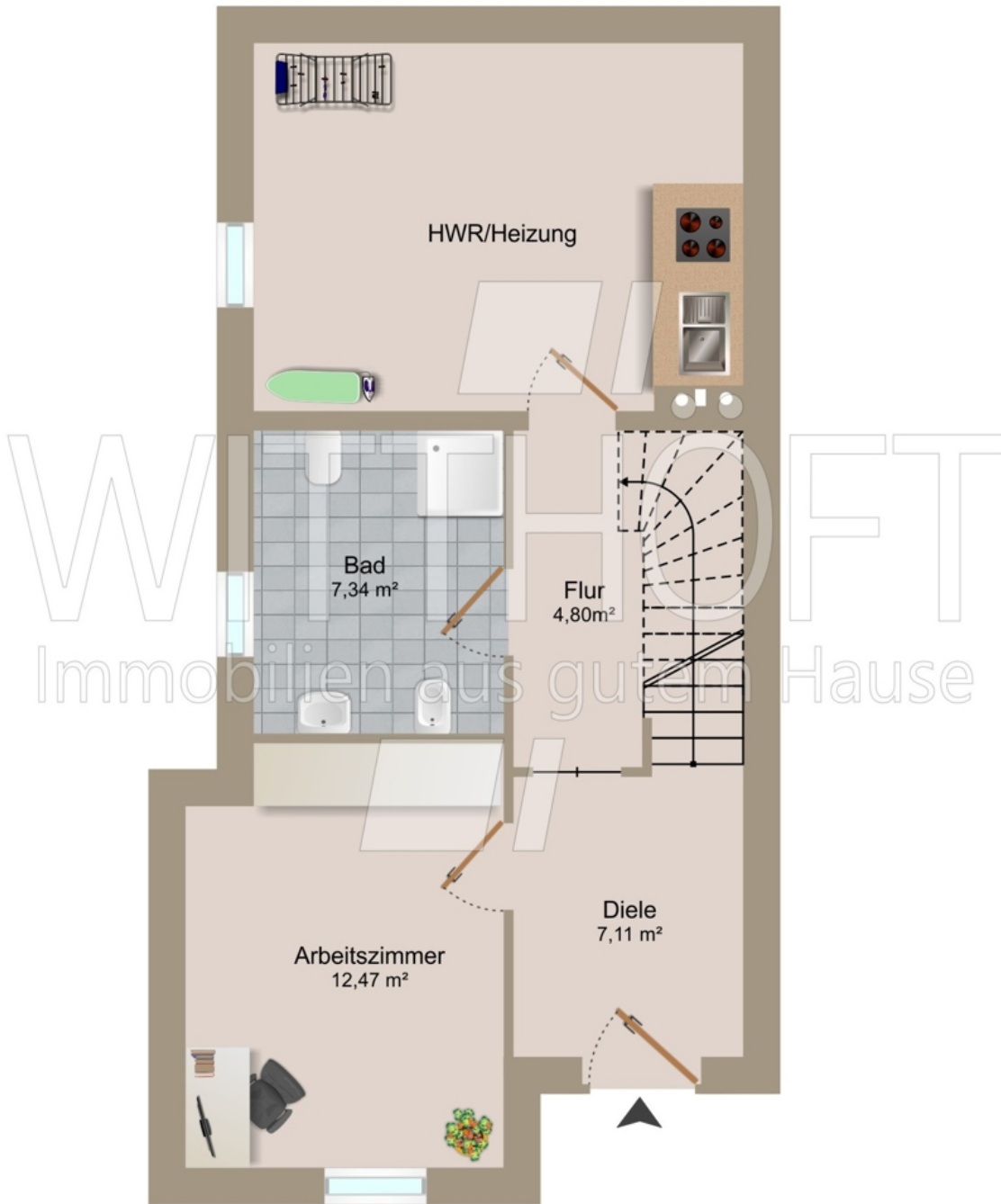
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Eingangsgeschoss



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Esszimmer



Flur



Schlafzimmer



Vollbad



Kinderzimmer



Garten





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

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