

## Perfekt geschnittene 3 Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage!



Immo ID: 8031

22395 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6003
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1996
PLZ	22395
Ort	Hamburg
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	82,40m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Hausgeld	357,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieverbrauch	102,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	22.06.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1996 errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum steht den Bewohnern noch ein Wasch- sowie Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Der Tiefgaragenstellplatz ist direkt über das Treppenhaus erreichbar und kann zusätzlich für € 25.000,00 erworben werden. Das monatliche Wohngeld beträgt zurzeit € 357,- inklusive Heizkosten und anteiliger Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-102 kWh-D

## Lage

Wohnen im Herzen vom Alstertal! Hier hat man die Natur des idyllischen Alsterlaufs vor der Tür und kann dennoch alle Vorzüge einer Großstadt genießen. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Handumdrehen erreicht. Angefangen vom Supermarkt, über Ärzte, Schulen und Kindergärten, bis hin zum wohl schönsten Einkaufszentrum der Stadt - das Alstertal Einkaufszentrum! Hier finden Sie eine ausgewogene Mischung von Boutiquen, Restaurants, Cafés und Warenhausangeboten: Ein Einkaufsvergnügen der ganz besonderen Art! Das nahegelegene Stadtteilzentrum am Saseler Markt rundet das umfangreiche Einkaufsangebot mit seinem beliebten Wochenmarkt ab. Die Innenstadt ist mit der S1 in einer guten halben Stunde erreicht und der Busbahnhof bietet eine gute Anbindung an alle umliegenden Stadtteile.

## Ausstattung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 82,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die moderne Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und wurde erst vor ca. drei Jahren erneuert. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf den West-Balkon. Im Wohnbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einen schönen Blick in die unmittelbare Umgebung. Die Wohnung verfügt über zwei Bäder. Ein Duschbad sowie ein mit Fenster versehenes Wannenbad. Das Wannenbad ist über eines der Schlafzimmer zu erreichen.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øruhige und familienfreundliche Lage
- Øgepflegte Wohnanlage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øerstklassige Aufteilung
- Øruhige, familienfreundliche Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss



Flur



## Wohn- und Essbereich





## Wohn- und Essbereich



## Küche



## Schlafzimmer



## Ankleidebereich



## Badezimmer en Suite



## Kinderzimmer



Hausansicht vorne





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

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